

Département de l'Essonne

Commune de

Vauhallan



Plan local d'urbanisme

4a. Règlement littéral

Approuvé par délibération du conseil municipal du 25 juin 2019

*Prise en compte des observations de l'État
par délibération du 21 octobre 2019*

Maître d'ouvrage : **Commune de Vauhallan**, 10, grande rue du 8 mai 1945, 91430 Vauhallan, tel : 01 69 35 53 00
Bureau d'études : **Cabinet Avice, architecte-urbaniste**, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 01 82 83 38 90

Table des matières

Dispositions générales.....	4
Cadre juridique et dispositions d'ordre public restant applicables même en présence d'un PLU.....	4
Champ d'application du plan local d'urbanisme.....	6
Division du territoire en zones.....	6
Rappels et règles particulières en vigueur dans la commune.....	7
Dispositions applicables à la zone UA.....	8
<i>Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....</i>	<i>8</i>
UA 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	8
UA 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	9
UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	10
<i>Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>11</i>
UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	11
UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	13
UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	15
UA 7 : Stationnement.....	15
<i>Section III : Équipements et réseaux.....</i>	<i>16</i>
UA 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	16
UA 9 : Desserte par les réseaux.....	16
Dispositions applicables à la zone UB.....	18
<i>Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....</i>	<i>18</i>
UB 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	18
UB 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	19
UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	20
<i>Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>21</i>
UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	21
UB 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	26
UB 7 : Stationnement.....	26
<i>Section III : Équipements et réseaux.....</i>	<i>27</i>
UB 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	27
UB 9 : Desserte par les réseaux.....	27
Dispositions applicables à la zone UC.....	29
<i>Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....</i>	<i>29</i>
UC 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	29
UC 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	30
UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	31
<i>Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>31</i>
UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	31
UC 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	35
UC 7 : Stationnement.....	36
<i>Section III : Équipements et réseaux.....</i>	<i>37</i>
UC 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	37
UC 9 : Desserté par les réseaux.....	37
Dispositions applicables à la zone UD.....	39
<i>Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....</i>	<i>39</i>
UD 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	39
UD 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	39
UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	40

Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	41
UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	41
UD 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	44
UD 7 : Stationnement.....	45
Section III : Équipements et réseaux.....	45
UD 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	45
UD 9 : Desserte par les réseaux.....	46

Dispositions applicables à la zone A.....48

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	48
A 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	48
A 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	48
A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	50
Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	50
A 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	50
A 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	53
A 7 : Stationnement.....	53
Section III : Équipements et réseaux.....	54
A 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	54
A 9 : Desserte par les réseaux.....	54

Dispositions applicables à la zone N.....56

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	56
N 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	56
N 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	57
N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	59
Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	59
N 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	59
N 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	62
N 7 : Stationnement.....	63
Section III : Équipements et réseaux.....	64
N 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	64
N 9 : Desserte par les réseaux.....	64

Annexes.....66

Section I : Lexique.....	66
Section II : Fiches sur l'aléa retrait-gonflement des argiles.....	70
Section III : Localisation des sites archéologiques connus.....	74

Nota. En annexe du présent règlement littéral, la pièce 4c du dossier de PLU présente les éléments de patrimoine à préserver.



Dispositions générales

Sauf mention contraire, les articles de codes cités dans le présent règlement se réfèrent au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Cadre juridique et dispositions d'ordre public restant applicables même en présence d'un PLU

Extrait de l'article R111-1 du code de l'urbanisme : «Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : 1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; [...].»

Les articles du code de l'urbanisme s'appliquent donc sur le territoire communal, même couvert par un PLU :

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;

- 8° 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.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

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

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Rappel de l'article L111-15 du code de l'urbanisme :

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

communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 et suivants, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles suivant l'article L152-3 du code de l'urbanisme.

Champ d'application du plan local d'urbanisme

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Vauhalla**.

Division du territoire en zones

Dans un PLU, le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des secteurs, pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

Les zones urbaines (U)

Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Il y a plusieurs zones urbaines :

- **UA** correspond au bâti dense et ancien du cœur du village ;
- **UB** correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire situés en dehors du site classé ;
- **UC** correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire situés dans le site classé, ou dans la continuité du site classé ;
 - les règles divergent légèrement entre le secteur **UC des Caves** et le secteur **UC de Favreuse** ;
- **UD** correspond à un ensemble immobilier isolé susceptible de connaître des évolutions importantes.
 - les règles divergent légèrement entre le secteur **UD de l'Abbaye** et le secteur **UD de la Ferme de l'Abbaye** (*Les Jardins de Cocagne*) ;

La zone agricole et forestière (A)

Cette zone concerne les terrains dédiés à l'activité agricole. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Aa**, pour les parcelles cultivées où il n'est pas permis de construire ;
- **Ab**, pour les parcelles cultivées où il est permis de construire des bâtiments agricoles ;
- **Ac**, pour un siège d'exploitation dont le bâti pourra évoluer.

La zone naturelle (N)

Cette zone regroupe les espaces présentant un caractère naturel à protéger. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na**, pour les parcelles protégées strictement ;
- **Nb**, pour les habitations situées au cœur des zones naturelles, où l'évolution du bâti est permise ;
- **Ne**, pour les parcelles affectées à des équipements publics de plein air ;
- **Nj**, pour les jardins remarquables.

Emplacements réservés

- Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique (plan de zonage). Leurs désignations, objets, bénéficiaires et superficies sont précisés sur le règlement graphique.
- A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice

duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Rappels et règles particulières en vigueur dans la commune

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

- Lors de sa séance du 24 septembre 2007, le conseil municipal de Vauhallan a décidé de soumettre à déclaration préalable toute édification de clôture sur la totalité du territoire communal.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- Lors de sa séance du 24 septembre 2007, le conseil municipal de Vauhallan a décidé d'instituer le permis de démolir sur la totalité du territoire communal.

Eléments remarquables

Certains éléments de paysage sont identifiés sur le règlement graphique. Il peut s'agir d'éléments naturels liés à l'eau ou à la végétation ou d'éléments édifiés par les humains tels que des constructions anciennes, des murets ou d'autres édifices. Ils font l'objet de mesures de protection spécifiques selon leur nature.

Linéaires commerciaux

Quelques locaux commerciaux identifiés autour de la place du village ou dans le quartier des Castors sont protégés contre le changement de destination : ils ne doivent pas pouvoir être transformés en logement.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les projets faisant l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation doivent être compatibles avec les dispositions prévues au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



Dispositions applicables à la zone UA

Certains terrains sont concernés par un risque d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan est en cours d'élaboration, dans le but de réglementer avec précision l'occupation des sols dans la zone d'aléa (les zones exposées au risque d'inondation, consultables dans le rapport de présentation).

Dans l'attente de l'approbation de ce document, il faut éviter de construire dans la zone d'aléas et veiller à ce que les projets situés dans la zone d'aléas n'aggravent pas l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UA 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.

Destination des constructions

- Les constructions à sous-destination d'exploitations **forestières** sont interdites.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation **agricole** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**industrie** sont interdites
- Les constructions à sous-destination d'**entrepôts** sont interdites
- Les constructions à sous-destination de **centre de congrès et d'exposition** sont interdites.

Installations et travaux divers

- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - campings ;
 - stationnement isolé des caravanes ;
 - parcs résidentiels de loisirs ;
 - parcs d'attractions ;
 - dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ;
 - ouverture et l'exploitation de carrières.

Affouillements et exhaussements de sol

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances ou liés à des ouvrages hydrauliques.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau :

- tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- les sous-sols sont interdits ;
- les remblais sont interdits.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions en sous-sols sont interdites ;
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.

UA 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les constructions et installations ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations ne doivent pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations ne doivent pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru de Vauhallan, du ru des Mittez, de la rigole de Favreuse ou de la rigole domaniale.
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Destination des constructions

- Les constructions à destination d'**habitation** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à destination de **commerce** et activités de service sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions et installations à destination d'**équipements** d'intérêt collectif et services publics sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à sous-destination de **bureau** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau, et dans l'attente de l'entrée en vigueur du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan :

- l'altitude du premier plancher fonctionnel des constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes situées dans la zone d'aléa doit être supérieure à l'altitude de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et située à plus de 20 cm au dessus du niveau du terrain naturel ;
- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz doivent être placés hors d'atteinte des eaux ;
- le volume de construction neuve situé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux ;
- les annexes d'habitations ne doivent pas excéder 20 m² d'emprise au sol et être fixées au sol de façon à ne pas pouvoir être emportées par la crue ;
- les ouvrages et constructions situés sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être réalisés avec des matériaux hydrofuges ou hydrophobes, y compris les revêtements de sol et de murs et leurs liants. Ils doivent être dimensionnés pour supporter la poussée et résister aux effets de l'érosion résultant de la crue de référence. Les réseaux doivent être protégés et étanches.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 1.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Les pompes à chaleur doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives de propriété.

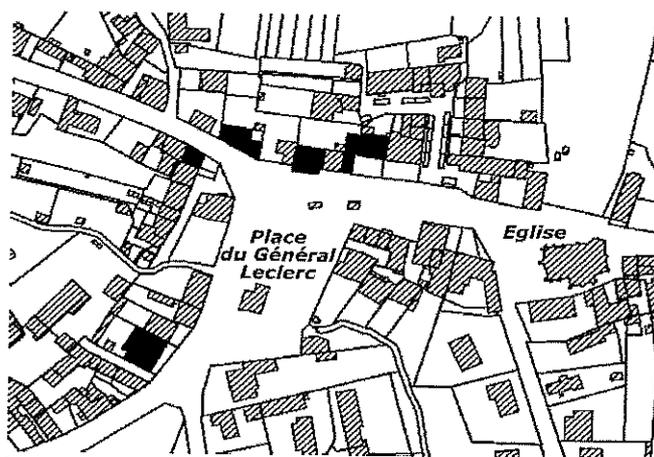
UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Part de logements sociaux

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant au moins trois logements doivent comporter au moins un tiers de logements locatifs aidés par l'État représentant au moins un tiers de la surface de plancher. Le nombre de logements locatifs aidés par l'État à réaliser sera arrondi au nombre inférieur.
- Pour certains terrains, le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) édicte des règles plus précises concernant les programmes de logements locatifs aidés par l'État.

Diversité commerciale

- Les changements de destination des commerces à préserver en rez-de-chaussée figurant sur les cartes ci-jointes et dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont interdits.



*Illustration 1: Localisation des commerces à préserver :
Centre du village*

Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les **constructions nouvelles** (principales et annexes) doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Une **extension** peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.

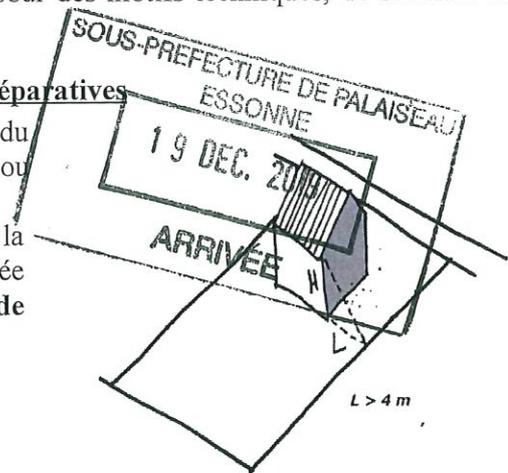
Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

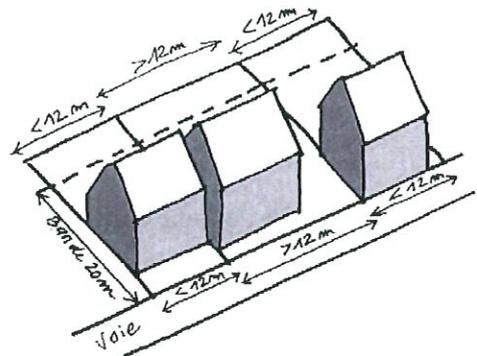
- Pour les **terrains** créés après la date d'approbation du PLU, l'implantation de **constructions principales** ou **annexes** en limites séparatives est interdite.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction principale (ou son extension) doit être implantée à une distance supérieure ou égale à la **hauteur de la façade** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **4 mètres**.



Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement

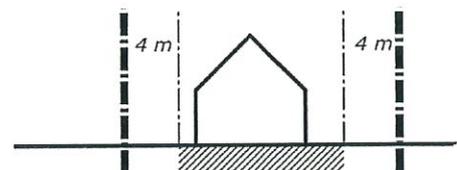
Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions (principales ou annexes) peuvent occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives ;
Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU dont la largeur est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'une des limites séparatives, ou en retrait d'au moins 4 mètres de ces limites.



Au delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement

Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU, la construction principale doit être implantée en retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU, les constructions annexes (*tels que garages, bûchers et abris de jardin...*) peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.



Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de recul celui-ci sera d'au moins 2,50 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol des constructions

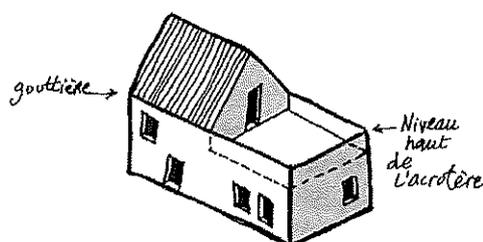
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de l'unité foncière, pour les terrains créés après la date d'approbation du PLU.

Exceptions

- Pour les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 100 %
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain **avant travaux**, jusqu'à l'égout du toit (*gouttière ou niveau haut de l'acrotère*).
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



- La hauteur de toute construction principale ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.
- La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faîtage.

Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine à préserver

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- L'aspect des façades et des toitures des maisons anciennes repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des façades des maisons de vigneron, maisons en meulière et des anciens bâtiments agricoles repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des toitures des constructions à lucarnes repérées au règlement graphique doit être préservé.

Aspect des constructions

Implantation et volume des constructions (voir lexique)

- Les lignes d'implantation dominante caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenues et matérialisées soit par les façades des constructions, soit par les clôtures, construites à l'aplomb et en continuité de ces alignements.
- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples et une suite d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti ou paysager.
- Lorsqu'elles sont inclinées, les toitures doivent avoir deux versants principaux.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne doivent pas apparaître en façades sur rue.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les constructions légères employant des éléments préfabriqués métalliques ou de synthèse ou du fibro-ciment sont interdits.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant la volumétrie des bâtiments sont acceptées.

Aspect des façades (voir lexique)

- Les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, et les matériaux pour construction précaire de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, etc. sont interdits.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit (*par exemple chalet, maison alsacienne, normande, etc.*).
- Les constructions seront soit en matériaux apparents (*meulières ou pierres de petite taille*), soit recouvertes d'un enduit gratté d'un ton rouge traditionnel dans le Hurepoix, ocre beige, rosé clair (ou d'une autre tonalité très légère, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé).
- Les façades enduites posséderont une modénature simple : corniche ou encadrements des baies.
- Les pavés de verre et les châssis de toit sur les parties de construction situées en vis à vis des espaces publics sont interdits.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des façades sont acceptées.
- Pour une bonne intégration au paysage bâti, les formes et les dimensions des ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir rectangulaires et disposées verticalement.

- Il serait souhaitable d'avoir trois grands carreaux dans la hauteur par châssis de fenêtre et de proscrire les fenêtres à petits carreaux.
- Toutes les menuiseries extérieures y compris les volets doivent être peints (et non vernis).

Aspect des toitures (voir lexique)

- Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront à terrasse ou en bâtière (*les pentes du toit sont identiques, le pignon apparaît symétrique*).
- Les pentes des toits en bâtière doivent être comprises entre 37 et 45° par rapport à l'horizontale.
- Les combles à la Mansard sont interdits.
- Les matériaux de couverture seront les tuiles petits moules comptant au moins 22 unités au mètre carré, en terre cuite ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse d'aspect vieilli, le zinc et l'ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Sur les pans de toitures donnant sur l'espace public, les lucarnes sont les seuls types d'ouvertures autorisés.
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). *Les outeaux, les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.*
- Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.
- En cas de combles ou de partie de combles donnant lieu à ouverture, il est exigé la réalisation d'au moins une lucarne sur le pan de toiture faisant face aux voies ou espaces publics. Dans le cas d'un bâtiment disposant de plusieurs pans de toitures faisant face aux espaces publics, seul l'un d'entre eux sera pris en compte.
- Les paraboles ne doivent pas pouvoir être vues depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des toitures sont acceptées.

Aspect des clôtures

Dans les secteurs de continuité écologique à préserver figurant dans les OAP

- L'édification de nouvelles constructions ou de nouvelles clôtures maçonnées ou pleines sont interdites. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau:

- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

Aspect des clôtures sur rue (voir lexique)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures en grillage sur poteaux métalliques doivent être peintes et doublées d'une haie vive.
- Les haies vives sans clôture sont autorisées.

Aspect des clôtures sur les limites séparatives de propriété (voir lexique)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Éléments de patrimoine à préserver

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- Si dans le cadre d'un projet de construction, un arbre de haut jet doit être abattu, celui-ci doit être remplacé sur le même terrain par un nouveau sujet d'essence équivalente.

Préservation de la trame verte

Éléments de patrimoine à préserver

- Les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être conservés. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans les secteurs concernés par une continuité écologique à préserver figurant dans les schémas des Orientations d'aménagement et de programmation

- L'édification de constructions ou de clôtures maçonnées ou pleines est interdite. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée. Ces terrains sont inconstructibles.

Préservation de la trame bleue

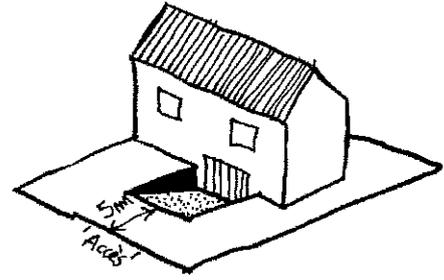
Zones humides, fossés et cours d'eau, mares

- Les zones humides, fossés et cours d'eau ainsi que les mares identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

UA 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- Une place de stationnement doit mesurer au moins 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
- Il est exigé au moins 2 places de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos par logement ; sauf pour les studios pour lesquels il est exigé au moins 1 place de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos. Les autres destinations de constructions ne sont pas assujetties à la réalisation de places de stationnement.
- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux pour un usage de logement.
- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

- Une rampe d'accès à un garage doit se situer à plus de 5 mètres de l'accès au terrain.
- Lorsqu'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprend un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ce bâtiment doit être équipé d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.



Exceptions

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État.
- Pour un projet d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU occupant toute la largeur de la façade sur rue d'une parcelle existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas obligatoire de respecter ces règles.

Section III : Équipements et réseaux

UA 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de trois mètres et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte des terrains

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UA 9 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante; parking engazonné, gravier...*).
- Les eaux pluviales générées par une **nouvelle construction** doivent être évacuées par infiltration dans le sol, sauf dans le secteur exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique (voir règlement graphique), où les eaux pluviales doivent être dirigées vers la canalisation publique de collecte des eaux pluviales, si elle existe, ou à défaut dans le milieu naturel.
- Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (ouvrages de retentions), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ce dispositif doit au moins permettre d'absorber par infiltration l'équivalent de 8 mm de pluie en 24 heures. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/ha imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus (équivalent à une quinzaine de places de stationnement), doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dispositions applicables à la zone UB

Certains terrains sont concernés par un risque d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan est en cours d'élaboration, dans le but de réglementer avec précision l'occupation des sols dans la zone d'aléa (les zones exposées au risque d'inondation, consultables dans le rapport de présentation).

Dans l'attente de l'approbation de ce document, il faut éviter de construire dans la zone d'aléas et veiller à ce que les projets situés dans la zone d'aléas n'aggravent pas l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UB 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.

Destination des constructions

- Les constructions à sous-destination d'exploitations **forestières** sont interdites.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation **agricole** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**industrie** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**entrepôts** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination de **centre de congrès et d'exposition** sont interdites.

Installations et travaux divers

- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - campings ;
 - stationnement isolé des caravanes ;
 - parcs résidentiels de loisirs ;
 - parcs d'attractions ;
 - dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ;
 - ouverture et l'exploitation de carrières.

Affouillements et exhaussements de sol

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances ou liés à des ouvrages hydrauliques.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau :

- tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- les sous-sols sont interdits ;
- les remblais sont interdits.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions en sous-sols sont interdites ;
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.

UB 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les constructions et installations ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations ne doivent pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations ne doivent pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru de Vauhallan, du ru des Mittez, de la rigole de Favreuse ou de la rigole domaniale.
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Destination des constructions

- Les constructions à destination d'**habitation** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à destination de **commerce** et activités de service sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions et installations à destination d'**équipements** d'intérêt collectif et services publics sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à sous-destination de **bureau** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau, et dans l'attente de l'entrée en vigueur du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan :

- l'altitude du premier plancher fonctionnel des constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes situées dans la zone d'aléa doit être supérieure à l'altitude de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et située à plus de 20 cm au dessus du niveau du terrain naturel ;
- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz doivent être placés hors d'atteinte des eaux ;
- le volume de construction neuve situé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux ;
- les annexes d'habitations ne doivent pas excéder 20 m² d'emprise au sol et être fixées au sol de façon à ne pas pouvoir être emportées par la crue ;
- les ouvrages et constructions situés sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être réalisés avec des matériaux hydrofuges ou hydrophobes, y compris les revêtements de sol et de murs et leurs liants. Ils doivent être dimensionnés pour supporter la poussée et résister aux effets de l'érosion résultant de la crue de référence. Les réseaux doivent être protégés et étanches.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 1.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Les pompes à chaleur doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives de propriété.

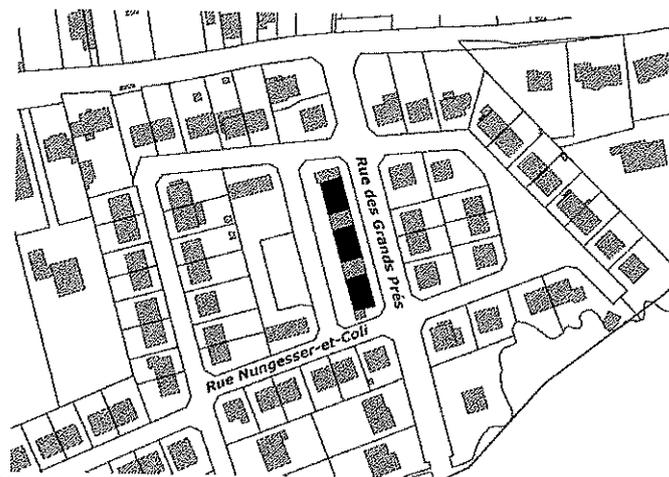
UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Part de logements sociaux

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant au moins trois logements doivent comporter au moins un tiers de logements locatifs aidés par l'État représentant au moins un tiers de la surface de plancher. Le nombre de logements locatifs aidés par l'État à réaliser sera arrondi au nombre inférieur.
- Pour certains terrains, le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) édicte des règles plus précises concernant les programmes de logements locatifs aidés par l'État.

Diversité commerciale

- Les changements de destination des commerces à préserver en rez-de-chaussée figurant sur les cartes ci-jointes et dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont interdits.



*Illustration 2: Localisation des commerces à préserver :
Quartier des Castors*

UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et ouvertes à la circulation des véhicules existantes à la date d'approbation du PLU et emprises publiques

- Les **nouvelles constructions (principales et annexes)** doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.
- L'**extension d'une construction principale** existante à la date d'approbation du PLU peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante, sans être située en dehors de la bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.



Au delà de la bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et ouvertes à la circulation des véhicules existantes à la date d'approbation du PLU et emprises publiques.

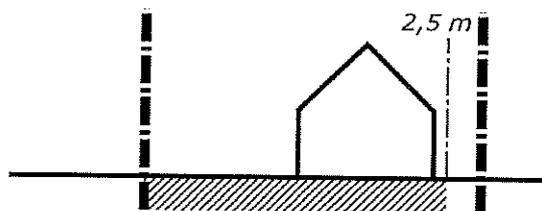
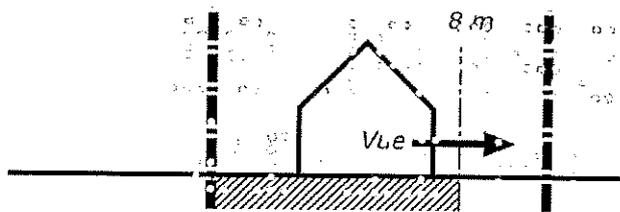
- Les **nouvelles constructions principales sont interdites.**
- L'**extension d'une construction** existante à la date d'approbation du PLU est limitée à 25 % de la surface de plancher de la construction et ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État peuvent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 45 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

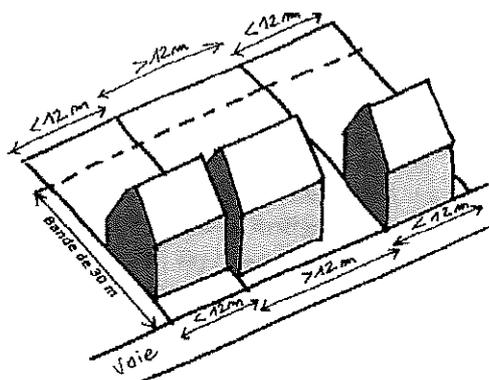
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les **terrains** créés après la date d'approbation du PLU, l'implantation de **constructions principales** ou **annexes** en limites séparatives est interdite.
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété, la construction principale (ou son extension) doit être implantée avec un recul minimal de 8 mètres si la façade (ou partie de façade) concernée présente au moins une ouverture créant une vue, ou à une distance minimale de 2,50 mètres pour une façade (ou partie de façade) aveugle ou dotée d'ouvertures ne créant pas de vues.



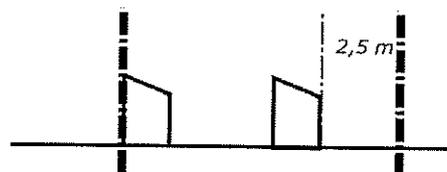
Dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et ouvertes à la circulation des véhicules existantes à la date d'approbation du PLU et emprises publiques

- Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU, dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction **peut** occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives.
- Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU, dont la largeur est supérieure à 12 mètres, la construction peut être implantée jusqu'à l'une des limites séparatives, ou en retrait d'au moins 2,5 mètres de ces limites.



Au delà de la bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et ouvertes à la circulation des véhicules existantes à la date d'approbation du PLU et emprises publiques

- Seuls les bâtiments annexes tels que garages, bûchers et abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative, ou avec un recul d'au moins 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

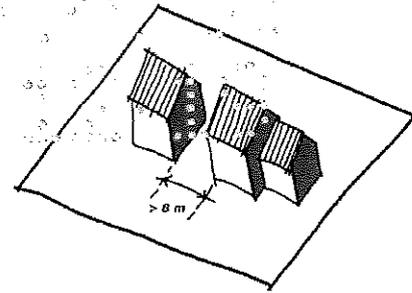


Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de recul celui-ci sera d'au moins 2,50 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions principales doivent être implantées à une distance d'au moins **8 mètres** les unes par rapport aux autres.



Exceptions

- Pour les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État, il n'est pas fixé de règle.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Emprise au sol des constructions

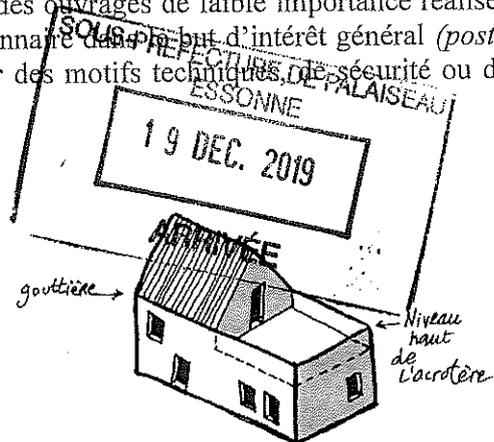
- L'emprise au sol des constructions est limitée à **30 %** de l'unité foncière.

Exceptions

- Pour les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État, l'emprise au sol maximale des constructions est majorée de à **50 %**.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain **avant travaux**, jusqu'à l'égout du toit (*gouttière ou niveau haut de l'acrotère*).
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



- La hauteur de toute construction principale ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faîtage.
- La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder **2,5 mètres** à l'égout du toit et **4,5 mètres** au faîtage.

Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

UB 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine à préserver

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- L'aspect des façades et des toitures des maisons anciennes repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des façades des maisons de vigneron, maisons en meulière et des anciens bâtiments agricoles repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des toitures des constructions à lucarnes repérées au règlement graphique doit être préservé.

Aspect des constructions

Implantation et volume des constructions (voir lexique)

- Les lignes d'implantation dominante caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenues et matérialisées soit par les façades des constructions, soit par les clôtures, construites à l'aplomb et en continuité de ces alignements.
- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples et une suite d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti ou paysager.
- Lorsqu'elles sont inclinées, les toitures doivent avoir deux versants principaux.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne doivent pas apparaître en façades sur rue.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les constructions légères employant des éléments préfabriqués métalliques ou de synthèse ou du fibro-ciment sont interdits.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant la volumétrie des bâtiments sont acceptées.

Aspect des façades (voir lexique)

- Les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, et les matériaux pour construction précaire de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, etc. sont interdits.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit (*par exemple chalet, maison alsacienne, normande, etc.*).
- Les constructions seront soit en matériaux apparents (*meulières ou pierres de petite taille*), soit recouvertes d'un enduit gratté d'un ton rouge traditionnel dans le Hurepoix, ocre beige, rosé clair (ou d'une autre tonalité très légère, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé).
- Les façades enduites posséderont une modénature simple : corniche ou encadrements des baies.
- Les pavés de verre et les châssis de toit sur les parties de construction situées en vis à vis des espaces publics sont interdits.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des façades sont acceptées.

Aspect des toitures (voir lexique)

- Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront à terrasse ou en bâtière (*les pentes du toit sont identiques, le pignon apparaît symétrique*).

- Les pentes des toits en bâtière doivent être comprises entre 37 et 45° par rapport à l'horizontale.
- Les combles à la Mansard sont interdits.
- Les matériaux de couverture seront les tuiles petits moules comptant au moins 22 unités au mètre carré, en terre cuite ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse d'aspect vieilli, le zinc et l'ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Sur les pans de toitures donnant sur l'espace public, les lucarnes sont les seuls types d'ouvertures autorisés.
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). *Les outeaux, les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.*
- Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.
- En cas de combles ou de partie de combles donnant lieu à ouverture, il est exigé la réalisation d'au moins une lucarne sur le pan de toiture faisant face aux voies ou espaces publics. Dans le cas d'un bâtiment disposant de plusieurs pans de toitures faisant face aux espaces publics, seul l'un d'entre eux sera pris en compte.
- Les paraboles ne doivent pas pouvoir être vues depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des toitures sont acceptées.

Aspect des clôtures

Dans les secteurs de continuité écologique à préserver figurant dans les OAP

- L'édification de nouvelles constructions ou de nouvelles clôtures maçonnées ou pleines sont interdites. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau :

- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

Aspect des clôtures sur rue (voir lexique)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures en grillage sur poteaux métalliques doivent être peintes et doublées d'une haie vive.
- Les haies vives sans clôture sont autorisées.
- La partie pleine d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur. Si la partie pleine de la clôture est surmontée d'un dispositif de clôture, celui doit être ajouré.
- Les portails d'accès des véhicules des constructions nouvelles devront être établis en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Aspect des clôtures sur les limites séparatives de propriété (voir lexique)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

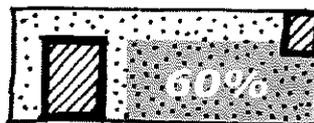
Éléments de patrimoine à préserver

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- Si dans le cadre d'un projet de construction, un arbre de haut jet doit être abattu, celui-ci doit être remplacé sur le même terrain par un nouveau sujet d'essence équivalente.
- Au moins **60 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.



Préservation de la trame verte

Éléments de patrimoine à préserver

- Les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être conservés. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans les secteurs concernés par une continuité écologique à préserver figurant dans les schémas des Orientations d'aménagement et de programmation

- L'édification de constructions ou de clôtures maçonnées ou pleines est interdite. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée. Ces terrains sont inconstructibles.

Préservation de la trame bleue

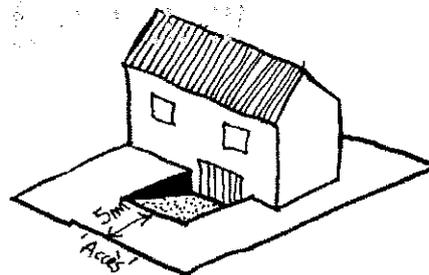
Zones humides, fossés et cours d'eau, mares

- Les zones humides, fossés et cours d'eau ainsi que les mares identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

UB 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- Une place de stationnement doit mesurer au moins 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
- Il est exigé au moins 2 places de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos par logement ; sauf pour les studios pour lesquels il est exigé au moins 1 place de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos. Les autres destinations de constructions ne sont pas assujetties à la réalisation de places de stationnement.
- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux pour un usage de logement.

- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Une rampe d'accès à un garage doit se situer à plus de 5 mètres de l'accès au terrain.
- Lorsqu'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprend un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ce bâtiment doit être équipé d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.



Exceptions

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État.

Section III : Équipements et réseaux

UB 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de trois mètres et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte des terrains

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans la rue de la Petite Fontaine

- Les accès aux parcelles adjacentes au projet de réouverture des berges du ru doivent rester dans la position observée lors de l'approbation du PLU (voir schéma figurant dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation / OAP).

UB 9 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les eaux pluviales générées par une **nouvelle construction** doivent être évacuées par infiltration dans le sol, sauf dans le secteur exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique (voir règlement graphique), où les eaux pluviales doivent être dirigées vers la canalisation publique de collecte des eaux pluviales, si elle existe, ou à défaut dans le milieu naturel.
- Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (ouvrages de retentions), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ce dispositif doit au moins permettre d'absorber par infiltration l'équivalent de 8 mm de pluie en 24 heures. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/ha imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus (équivalent à une quinzaine de places de stationnement), doit être équipée d'un déboureur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dispositions applicables à la zone UC

Certains terrains sont concernés par un risque d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan est en cours d'élaboration, dans le but de réglementer avec précision l'occupation des sols dans la zone d'aléa (les zones exposées au risque d'inondation, consultables dans le rapport de présentation).

Dans l'attente de l'approbation de ce document, il faut éviter de construire dans la zone d'aléas et veiller à ce que les projets situés dans la zone d'aléas n'aggravent pas l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UC 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.

Destination des constructions

- Les constructions à sous-destination d'exploitations **forestières** sont interdites.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation **agricole** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**industrie** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**entrepôts** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination de **centre de congrès et d'exposition** sont interdites.

Installations et travaux divers

- Les installations et travaux divers suivants sont interdits :
 - campings ;
 - stationnement isolé des caravanes ;
 - parcs résidentiels de loisirs ;
 - parcs d'attractions ;
 - dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ;
 - ouverture et l'exploitation de carrières.

Affouillements et exhaussements de sol

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances ou liés à des ouvrages hydrauliques.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau :

- tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- les sous-sols sont interdits ;
- les remblais sont interdits.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions en sous-sols sont interdites ;
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.

UC 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les constructions et installations ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations ne doivent pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations ne doivent pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru de Vauhallaan, du ru des Müttez, de la rigole de Favreuse ou de la rigole domaniale.
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**).

Destination des constructions

- Les constructions à destination d'**habitation** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à destination de **commerce** et activités de service sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions et installations à destination d'**équipements** d'intérêt collectif et services publics sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à sous-destination de **bureau** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau, et dans l'attente de l'entrée en vigueur du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan :

- l'altitude du premier plancher fonctionnel des constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes situées dans la zone d'aléa doit être supérieure à l'altitude de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et située à plus de 20 cm au dessus du niveau du terrain naturel ;
- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz doivent être placés hors d'atteinte des eaux ;
- le volume de construction neuve situé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux ;
- les annexes d'habitations ne doivent pas excéder 20 m² d'emprise au sol et être fixées au sol de façon à ne pas pouvoir être emportées par la crue ;
- les ouvrages et constructions situés sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être réalisés avec des matériaux hydrofuges ou hydrophobes, y compris les revêtements de sol et de murs et leurs liants. Ils doivent être dimensionnés pour supporter la poussée et résister aux effets de l'érosion résultant de la crue de référence. Les réseaux doivent être protégés et étanches.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité I.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Les pompes à chaleur doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives de propriété.

UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Part de logements sociaux

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant au moins trois logements doivent comporter au moins un tiers de logements locatifs aidés par l'État représentant au moins un tiers de la surface de plancher. Le nombre de logements locatifs aidés par l'État à réaliser sera arrondi au nombre inférieur.
- Pour certains terrains, le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) édicte des règles plus précises concernant les programmes de logements locatifs aidés par l'État.

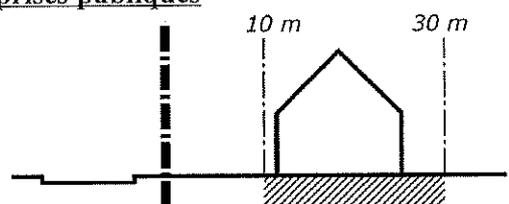
Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et ouvertes à la circulation des véhicules existantes à la date d'approbation du PLU et emprises publiques

- Les **nouvelles constructions (principales et annexes)** doivent être édifiées dans une bande comprise entre 10 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et en retrait d'au moins 5 mètres des autres voies.
- L'**extension d'une construction principale** existante à la date d'approbation du PLU peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante, sans être située en dehors de la bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.



Au delà de la bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et ouvertes à la circulation des véhicules existantes à la date d'approbation du PLU et emprises publiques

- Les nouvelles **constructions et extensions** sont interdites.

Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État peuvent être édifiées dans une bande comprise entre 10 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les **terrains** créés après la date d'approbation du PLU, l'implantation de **constructions principales** ou **annexes** en limites séparatives est interdite.
- La construction, principale ou annexe (ou son extension), doit être implantée avec un recul minimal de **8 mètres** par rapport aux limites séparatives, si la façade (ou partie de façade) concernée présente au moins une ouverture créant une vue, ou à une distance minimale de **2,50 mètres** pour une façade (ou partie de façade) aveugle ou dotée d'ouvertures ne créant pas de vues.



Exceptions

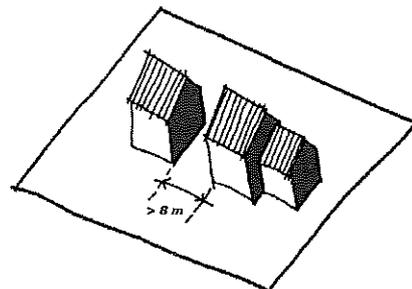
- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de recul celui-ci sera d'au moins 2,50 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

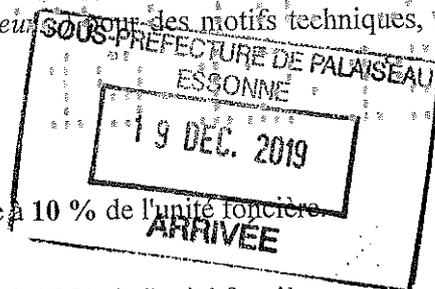
- Les **constructions principales** doivent être implantées à une distance d'au moins **8 mètres** les unes par rapport aux autres.

Exceptions

- Pour les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État, il n'est pas fixé de règle.
- Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics.



- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageurs*) **sauf** des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UC de Favreuse

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

Dans le secteur UC des Caves

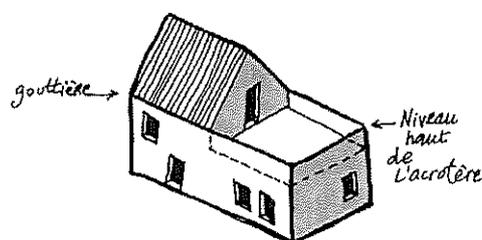
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de l'unité foncière.

Exceptions

- Pour les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État, l'emprise au sol maximale des constructions est majorée de à 50 %.

Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain **avant travaux**, jusqu'à l'égout du toit (*gouttière ou niveau haut de l'acrotère*).
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.
- La hauteur de toute construction principale ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faîtage.



Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

UC 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine à préserver

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- L'aspect des façades et des toitures des maisons anciennes repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des façades des maisons de vigneron, maisons en meulière et des anciens bâtiments agricoles repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des toitures des constructions à lucarnes repérées au règlement graphique doit être préservé.

Aspect des constructions

Implantation et volume des constructions (voir lexique)

- Les lignes d'implantation dominante caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenues et matérialisées soit par les façades des constructions, soit par les clôtures, construites à l'aplomb et en continuité de ces alignements.
- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples et une suite d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti ou paysager.
- Lorsqu'elles sont inclinées, les toitures doivent avoir deux versants principaux.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne doivent pas apparaître en façades sur rue.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les constructions légères employant des éléments préfabriqués métalliques ou de synthèse ou du fibro-ciment sont interdits.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant la volumétrie des bâtiments sont acceptées.

Aspect des façades (voir lexique)

- Les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, et les matériaux pour construction précaire de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, etc. sont interdits.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit (*par exemple chalet, maison alsacienne, normande, etc.*).
- Les constructions seront soit en matériaux apparents (*meulière ou pierres de petite taille*), soit recouvertes d'un enduit gratté d'un ton rouge traditionnel dans le Hurepoix, ocre beige, rosé clair (ou d'une autre tonalité très légère, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé).
- Les façades enduites posséderont une modénature simple : corniche ou encadrements des baies.
- Les pavés de verre et les châssis de toit sur les parties de construction situées en vis à vis des espaces publics sont interdits.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des façades sont acceptées.

Aspect des toitures (voir lexique)

- Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront à terrasse ou en bâtière (*les pentes du toit sont identiques, le pignon apparaît symétrique*).
- Les pentes des toits en bâtière doivent être comprises entre 37 et 45° par rapport à l'horizontale.
- Les combles à la Mansard sont interdits.
- Les matériaux de couverture seront les tuiles petits moules comptant au moins 22 unités au mètre carré, en terre cuite ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse d'aspect vieilli, le zinc et l'ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Sur les pans de toitures donnant sur l'espace public, les lucarnes sont les seuls types d'ouvertures autorisés.
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). *Les outeaux, les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.*
- Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.
- En cas de combles ou de partie de combles donnant lieu à ouverture, il est exigé la réalisation d'au moins une lucarne sur le pan de toiture faisant face aux voies ou espaces publics. Dans le cas d'un

bâtiment disposant de plusieurs pans de toitures faisant face aux espaces publics, seul l'un d'entre eux sera pris en compte.

- Les paraboles ne doivent pas pouvoir être vues depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des toitures sont acceptées.

Aspect des clôtures

Dans les secteurs de **continuité écologique à préserver** figurant dans les OAP

- L'édification de nouvelles constructions ou de nouvelles clôtures maçonnées ou pleines sont interdites. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Dans les secteurs concernés par un risque d'**inondation par débordement** des cours d'eau :

- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

Aspect des clôtures sur rue (voir lexicque)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures en grillage sur poteaux métalliques doivent être peintes et doublées d'une haie vive.
- Les haies vives sans clôture sont autorisées.
- La partie pleine d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur. Si la partie pleine de la clôture est surmontée d'un dispositif de clôture, celui doit être ajouré.
- Les portails d'accès des véhicules des constructions nouvelles devront être établis en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Aspect des clôtures sur les limites séparatives de propriété (voir lexicque)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

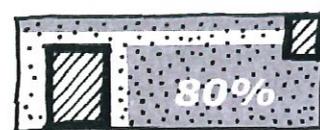
Éléments de patrimoine à préserver

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- Si dans le cadre d'un projet de construction, un arbre de haut jet doit être abattu, celui-ci doit être remplacé sur le même terrain par un nouveau sujet d'essence équivalente.
- Au moins 80 % de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.



Préservation de la trame verte

Éléments de patrimoine à préserver

- Les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être conservés. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans les secteurs concernés par une continuité écologique à préserver figurant dans les schémas des Orientations d'aménagement et de programmation

- L'édification de constructions ou de clôtures maçonnées ou pleines est interdite. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée. Ces terrains sont inconstructibles.

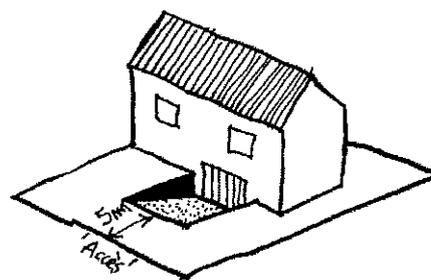
Préservation de la trame bleue

Zones humides, fossés et cours d'eau, mares

- Les zones humides, fossés et cours d'eau ainsi que les mares identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

UC 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- Une place de stationnement doit mesurer au moins 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
- Il est exigé au moins 2 places de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos par logement ; sauf pour les studios pour lesquels il est exigé au moins 1 place de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos. Les autres destinations de constructions ne sont pas assujetties à la réalisation de places de stationnement.
- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux pour un usage de logement.
- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Une rampe d'accès à un garage doit se situer à plus de 5 mètres de l'accès au terrain.
- Lorsqu'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprend un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ce bâtiment doit être équipé d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.



Exceptions

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État.

Section III : Équipements et réseaux

UC 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de trois mètres et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte des terrains

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UC 9 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les eaux pluviales générées par une **nouvelle construction** doivent être évacuées par infiltration dans le sol, sauf dans le secteur exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique (voir règlement graphique), où les eaux pluviales doivent être dirigées vers la canalisation publique de collecte des eaux pluviales, si elle existe, ou à défaut dans le milieu naturel.
- Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (ouvrages de retentions), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs

adaptés à l'opération et au terrain. Ce dispositif doit au moins permettre d'absorber par infiltration l'équivalent de 8 mm de pluie en 24 heures. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/ha imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus (équivalent à une quinzaine de places de stationnement), doit être équipée d'un déboureur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dispositions applicables à la zone UD

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UD 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Les **nouvelles constructions annexes** sont interdites.

Destination des constructions

- Les constructions à sous-destination d'exploitations **forestières** sont interdites.
- Dans le secteur **UD de l'Abbaye**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation **agricole** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**industrie** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**entrepôts** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination de **centre de congrès et d'exposition** sont interdites.

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers suivants sont interdits :

- campings ;
- stationnement isolé des caravanes ;
- parcs résidentiels de loisirs ;
- parcs d'attractions ;
- dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ;
- ouverture et l'exploitation de carrières.

Affouillements et exhaussements de sol

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances ou liés à des ouvrages hydrauliques.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions en sous-sols sont interdites ;
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.

UD 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les constructions et installations ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations ne doivent pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations ne doivent pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru de Vauhallan, du ru des Mittez, de la rigole de Favreuse ou de la rigole domaniale.
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**).
- Les **changements de destination** et les **extensions** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés.

- Les **nouvelles constructions principales** sont autorisées à condition d'être accolées à une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Destination des constructions

- Dans le secteur **UD de la Ferme de l'Abbaye (Jardins de Cocagne)**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter les éventuelles nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Dans le secteur **UD de la Ferme de l'Abbaye (Jardins de Cocagne)**, les constructions et installations complémentaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
- Les constructions à destination d'**habitation** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à destination de **commerce** et activités de service sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions et installations à destination d'**équipements** d'intérêt collectif et services publics sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Les constructions à sous-destination de **bureau** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 1.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Les pompes à chaleur doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives de propriété.

UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Part de logements sociaux

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant au moins trois logements doivent comporter au moins un tiers de logements locatifs aidés par l'État représentant au moins un tiers de la surface de plancher. Le nombre de logements locatifs aidés par l'État à réaliser sera arrondi au nombre inférieur.
- Pour certains terrains, le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) édicte des règles plus précises concernant les programmes de logements locatifs aidés par l'État.

Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles (principales et annexes) doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre.



- Une extension peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.
- En outre, dans le secteur UD de la Ferme de l'Abbaye (Jardins de Cocagne), les constructions doivent être implantées dans une bande de 80 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies.

Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les terrains créés après la date d'approbation du PLU, l'implantation de constructions principales ou annexes en limites séparatives est interdite.
- La construction, principale ou annexe (ou son extension), peut être implantée en limite séparative ou avec un recul supérieur ou égal à 2,50 mètres.



Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de recul celui-ci sera d'au moins 2,50 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **45 %** de l'unité foncière.

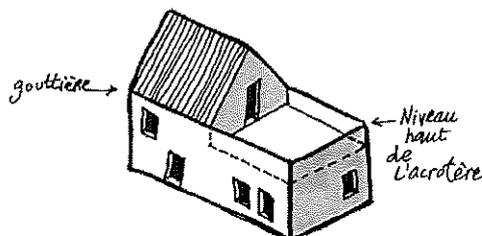
Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, aéri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Hauteur des constructions

Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain **avant travaux**, jusqu'à l'égout du toit (*gouttière ou niveau haut de l'acrotère*).
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



- La hauteur de toute construction principale ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit et **13 mètres** au faîtage.
- La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder **2,5 mètres** à l'égout du toit et **4,5 mètres** au faîtage.

Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

UD 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine à préserver

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- L'aspect des façades et des toitures des maisons anciennes repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des façades des maisons de vigneron, maisons en meulière et des anciens bâtiments agricoles repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des toitures des constructions à lucarnes repérées au règlement graphique doit être préservé.

Aspect des constructions

Implantation et volume des constructions (voir lexique)

- Les lignes d'implantation dominante caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenues et matérialisées soit par les façades des constructions, soit par les clôtures, construites à l'aplomb et en continuité de ces alignements.
- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples et une suite d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

- Lorsqu'elles sont inclinées, les toitures doivent avoir deux versants principaux.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne doivent pas apparaître en façades sur rue.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creusées, parpaings, etc. doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les constructions légères employant des éléments préfabriqués métalliques ou de synthèse ou du fibro-ciment sont interdits.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant la volumétrie des bâtiments sont acceptées.

Aspect des façades (voir lexique)

- Les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, et les matériaux pour construction précaire de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé, etc. sont interdits.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit (*par exemple chalet, maison alsacienne, normande, etc.*).
- Les constructions seront soit en matériaux apparents (*meulière ou pierres de petite taille*), soit recouvertes d'un enduit gratté d'un ton rouge traditionnel dans le Hurepoix, ocre beige, rosé clair (ou d'une autre tonalité très légère, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé).
- Les façades enduites posséderont une modénature simple : corniche ou encadrements des baies.
- Les pavés de verre et les châssis de toit sur les parties de construction situées en vis à vis des espaces publics sont interdits.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des façades sont acceptées.

Aspect des toitures (voir lexique)

- Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront à terrasse ou en bâtière (*les pentes du toit sont identiques, le pignon apparaît symétrique*).
- Les pentes des toits en bâtière doivent être comprises entre 37 et 45° par rapport à l'horizontale.
- Les combles à la Mansard sont interdits.
- Les matériaux de couverture seront les tuiles petits moules comptant au moins 22 unités au mètre carré, en terre cuite ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse d'aspect vieilli, le zinc et l'ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Sur les pans de toitures donnant sur l'espace public, les lucarnes sont les seuls types d'ouvertures autorisés.
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). *Les outeaux, les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.*
- Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.
- En cas de combles ou de partie de combles donnant lieu à ouverture, il est exigé la réalisation d'au moins une lucarne sur le pan de toiture faisant face aux voies ou espaces publics. Dans le cas d'un bâtiment disposant de plusieurs pans de toitures faisant face aux espaces publics, seul l'un d'entre eux sera pris en compte.
- Les paraboles ne doivent pas pouvoir être vues depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des toitures sont acceptées.

Aspect des clôtures

Dans les secteurs de continuité écologique à préserver figurant dans les OAP

- L'édification de nouvelles constructions ou de nouvelles clôtures maçonnées ou pleines sont interdites. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Aspect des clôtures sur rue (voir lexique)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures en grillage sur poteaux métalliques doivent être peintes et doublées d'une haie vive.
- Les haies vives sans clôture sont autorisées.
- La partie pleine d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur. Si la partie pleine de la clôture est surmontée d'un dispositif de clôture, celui doit être ajouré.

Aspect des clôtures sur les limites séparatives de propriété (voir lexique)

- Il n'est pas fixé de règle d'aspect.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Éléments de patrimoine à préserver

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- Si dans le cadre d'un projet de construction, un arbre de haut jet doit être abattu, celui-ci doit être remplacé sur le même terrain par un nouveau sujet d'essence équivalente.

Préservation de la trame verte

Éléments de patrimoine à préserver

- Les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être conservés. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans les secteurs concernés par une continuité écologique à préserver figurant dans les schémas des Orientations d'aménagement et de programmation

- L'édification de constructions ou de clôtures maçonnées ou pleines est interdite. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et

abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée. Ces terrains sont inconstructibles.

Espace vert évolutif

- Cet espace de jardin peut être aménagé par la création d'une aire de stationnement à condition que le sol reste perméable et que les arbres remarquables soient préservés.

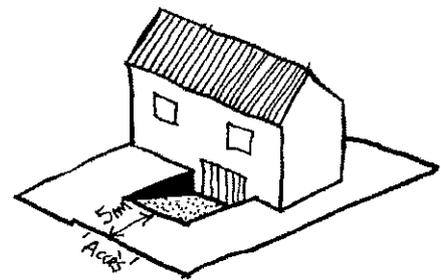
Préservation de la trame bleue

Zones humides, fossés et cours d'eau, mares

- Les zones humides, fossés et cours d'eau ainsi que les mares identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

UD 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- Une place de stationnement doit mesurer au moins 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
- Il est exigé au moins 2 places de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos par logement ; sauf pour les studios pour lesquels il est exigé au moins 1 place de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos. Les autres destinations de constructions ne sont pas assujetties à la réalisation de places de stationnement.
- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux pour un usage de logement.
- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Une rampe d'accès à un garage doit se situer à plus de 5 mètres de l'accès au terrain.
- Lorsqu'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprend un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ce bâtiment doit être équipé d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.



Exceptions

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État.

Section III : Équipements et réseaux

UD 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de trois mètres et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte des terrains

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UD 9 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les eaux pluviales générées par une **nouvelle construction** doivent être évacuées par infiltration dans le sol, sauf dans le secteur exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique (voir règlement graphique), où les eaux pluviales doivent être dirigées vers la canalisation publique de collecte des eaux pluviales, si elle existe, ou à défaut dans le milieu naturel.
- Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (ouvrages de retentions), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ce dispositif doit au moins permettre d'absorber par infiltration l'équivalent de 8 mm de pluie en 24 heures. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/ha imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus (équivalent à une quinzaine de places de stationnement), doit être équipée d'un déboureur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.



Dispositions applicables à la zone A

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

A 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.

Dans les secteurs Aa uniquement

- Le changement de destination des bâtiments existants est interdit.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites.
- Les nouvelles constructions annexes sont interdites.
- Les extensions des constructions existantes sont interdites.

Destination des constructions

- Les constructions à sous-destination d'exploitations **forestières** sont interdites.
- Dans les secteurs **Aa**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation **agricole** sont interdites.
- Dans les secteurs **Aa**, les constructions à destination d'**habitation** sont interdites.
- Les constructions à destination de **commerce** et activités de service sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**industrie** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**entrepôts** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination de **bureau** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination de **centre de congrès et d'exposition** sont interdites.

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers suivants sont interdits :

- campings ;
- stationnement isolé des caravanes ;
- parcs résidentiels de loisirs ;
- parcs d'attractions ;
- dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ;
- ouverture et l'exploitation de carrières.

Affouillements et exhaussements de sol

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances ou liés à des ouvrages hydrauliques.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions en sous-sols sont interdites ;
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.

A 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les constructions et installations ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

- Les constructions et installations ne doivent pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations ne doivent pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru de Vauhallan, du ru des Mittez, de la rigole de Favreouse ou de la rigole domaniale.
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans les secteurs Aa uniquement

- L'aménagement des bâtiments existants est autorisé à condition de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Destination des constructions

- Dans les secteurs **Ab** et **Ac**, les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter les éventuelles nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Dans les secteurs **Ab**, les constructions et installations destinées à l'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitation agricole dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur place.
- Dans les secteurs **Ac**, la création d'habitat n'est autorisée que dans le cas du **changement de destination** d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) et à condition de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, et après avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Les **extensions** des habitations existantes sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de **25 %** la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder **60 m²** de surface de plancher sur une même unité foncière.
- Les constructions et les installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif (et en particulier les ouvrages hydrauliques) sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans dans l'ensemble de la zone **A**, y compris les secteurs **Aa**, **Ab** et **Ac**, les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques, et en particulier les ouvrages de transport d'électricité qui pourront être surélevés.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 1.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection,

et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Les pompes à chaleur doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives de propriété.

A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Il n'est pas fixé de règle.

Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les secteurs **Aa** et **Ab**, les **constructions nouvelles** doivent être édifiées à au moins 12 mètres de l'emprise publique.
- Dans le secteur **Ac**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre.

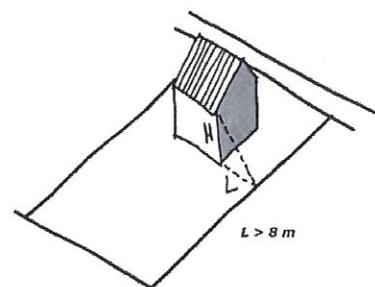
Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- La hauteur des ouvrages de transport d'électricité n'est pas réglementée, ils pourront être modifiés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

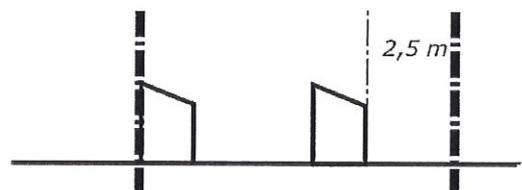
Dans les secteurs **Aa** et **Ab**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et avec un minimum de 8 mètres.



Dans le secteur **Ac**

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative de propriété. En cas de retrait par rapport à la limite séparative de propriété, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,5 mètres.



Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB à 50 000 Volts.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Aa et Ab

- Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ac

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

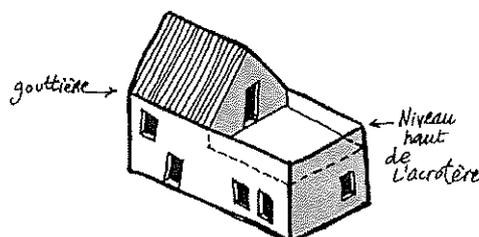
Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Hauteur des constructions

Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain **avant travaux**, jusqu'à l'égout du toit (*gouttière ou niveau haut de l'acrotère*).
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



Dans les secteurs Aa

- La hauteur des constructions ne peut excéder **2,5** mètres à l'égout du toit et **4,5** mètres au faîtage.

Dans les secteurs Ab

- La hauteur des habitations ne peut excéder **6** mètres à l'égout du toit et **10** mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions principales ne peut excéder **12** mètres au faîtage.

Dans le secteur Ac

- La hauteur des constructions ne peut excéder **6** mètres à l'égout du toit et **10** mètres au faîtage.

Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine à préserver

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- L'aspect des façades et des toitures des maisons anciennes repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des façades des maisons de vigneron, maisons en meulière et des anciens bâtiments agricoles repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des toitures des constructions à lucarnes repérées au règlement graphique doit être préservé.

Aspect des constructions

Implantation et volume des constructions (voir lexique)

- Il n'est pas fixé de règle.

Aspect des façades (voir lexique)

- Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en bois d'aspect naturel grisé, sauf les serres qui peuvent être édifiées avec d'autres matériaux.

Aspect des toitures (voir lexique)

- Il n'est pas fixé de règle.

Aspect des clôtures

Dans les secteurs de continuité écologique à préserver figurant dans les OAP

- L'édification de nouvelles constructions ou de nouvelles clôtures maçonnées ou pleines sont interdites. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Aspect des clôtures sur rue (voir lexique)

- Il n'est pas fixé de règle d'aspect.

Aspect des clôtures sur les limites séparatives de propriété (voir lexique)

- Il n'est pas fixé de règle d'aspect.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Éléments de patrimoine à préserver

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- Si dans le cadre d'un projet de construction, un arbre de haut jet doit être abattu, celui-ci doit être remplacé sur le même terrain par un nouveau sujet d'essence équivalente.

Abords des bâtiments agricoles

Dans le secteur Ab

- Les bâtiments techniques agricoles, y compris les serres, doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales, afin d'atténuer l'impact de ces bâtiments dans le paysage.

Préservation de la trame verte

Éléments de patrimoine à préserver

- Les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être conservés. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans les secteurs concernés par une continuité écologique à préserver figurant dans les schémas des Orientations d'aménagement et de programmation

- L'édification de constructions ou de clôtures maçonnées ou pleines est interdite. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée. Ces terrains sont inconstructibles.

Préservation de la trame bleue

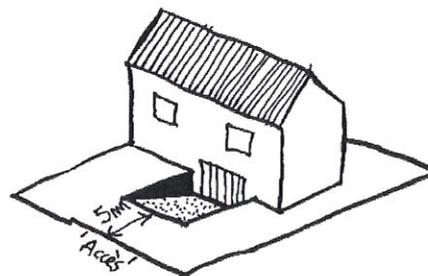
Zones humides, fossés et cours d'eau, mares

- Les zones humides, fossés et cours d'eau ainsi que les mares identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

A 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- Une place de stationnement doit mesurer au moins 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
- Il est exigé au moins 2 places de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos par logement ; sauf pour les studios pour lesquels il est exigé au moins 1 place de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos. Les autres destinations de constructions ne sont pas assujetties à la réalisation de places de stationnement.
- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux pour un usage de logement.

- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Une rampe d'accès à un garage doit se situer à plus de 5 mètres de l'accès au terrain.
- Lorsqu'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprend un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ce bâtiment doit être équipé d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.



Section III : Équipements et réseaux

A 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de trois mètres et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte des terrains

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

A 9 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le

réseau collecteur, lorsqu'il existe. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les eaux pluviales générées par une **nouvelle construction** doivent être évacuées par infiltration dans le sol, sauf dans le secteur exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique (voir règlement graphique), où les eaux pluviales doivent être dirigées vers la canalisation publique de collecte des eaux pluviales, si elle existe, ou à défaut dans le milieu naturel.
- Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (ouvrages de retentions), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ce dispositif doit au moins permettre d'absorber par infiltration l'équivalent de 8 mm de pluie en 24 heures. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/ha imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus (équivalent à une quinzaine de places de stationnement), doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dispositions applicables à la zone N

Certains terrains sont concernés par un risque d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan est en cours d'élaboration, dans le but de réglementer avec précision l'occupation des sols dans la zone d'aléa (les zones exposées au risque d'inondation, consultables dans le rapport de présentation).

Dans l'attente de l'approbation de ce document, il faut éviter de construire dans la zone d'aléas et veiller à ce que les projets situés dans la zone d'aléas n'aggravent pas l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

N 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.

Dans les secteurs Na

- Le changement de destination des bâtiments existants est interdit.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites.
- Les nouvelles constructions annexes sont interdites.
- Les extensions des constructions existantes sont interdites.

Dans les secteurs Nb

- Les nouvelles constructions principales sont interdites.

Destination des constructions

- Les constructions à sous-destination d'exploitations **forestières** sont interdites.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation **agricole** sont interdites.
- Dans les secteurs **Na, Ne** et **Nj**, les constructions à destination d'**habitation** sont interdites.
- Les constructions à destination de **commerce** et activités de service sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**industrie** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination d'**entrepôts** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination de **bureau** sont interdites.
- Les constructions à sous-destination de **centre de congrès et d'exposition** sont interdites.

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers suivants sont interdits :

- campings ;
- stationnement isolé des caravanes ;
- parcs résidentiels de loisirs ;
- parcs d'attractions ;
- dépôts d'épaves, de déchets ou de matériaux destinés au rebut ;
- ouverture et l'exploitation de carrières.

Affouillements et exhaussements de sol

- Dans le secteur **Na**, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.
- Dans les secteurs **Nb, Ne** et **Nj**, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessités par la construction des bâtiments ou de leur dépendances ou liés à des ouvrages hydrauliques.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau :

- tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- les sous-sols sont interdits ;
- les remblais sont interdits.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 1.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Les pompes à chaleur doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives de propriété.

N 2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Généralités

- Les constructions et installations ne doivent pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations ne doivent pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions et installations ne doivent pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru de Vauhallaan, du ru des Mittez, de la rigole de Favreuse ou de la rigole domaniale.
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans les secteurs Na

- Seul l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé, à condition de rester dans le gabarit initial, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.

Dans les secteurs Nb

- Le changement de destination d'un bâtiment existant expressément désigné sur le règlement graphique (*plan de zonage*) est autorisé à condition d'être à destination de l'habitat, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

- Les **extensions** des constructions (principales et annexes) existantes sont autorisées à condition de ne pas représenter plus de **25 %** la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder **60 m²** de surface de plancher sur une même unité foncière. **Ces extensions ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement.**
- Les constructions **annexes** sont autorisées à condition de ne pas excéder **10 m²** de surface de plancher.

Dans les secteurs Nj

- Seules les annexes sont autorisées, leur emprise au sol et leur hauteur étant limitées.

Destination des constructions

- Dans les secteurs **Nb**, les constructions à destination d'**habitation** sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Dans les secteurs **Nj**, seules les annexes des constructions à destination d'habitation sont autorisées, leur emprise au sol et leur hauteur étant limitées.
- Dans les secteurs **Ne**, les constructions et installations à destination d'**équipements** d'intérêt collectif et services publics sont autorisées (sous réserve de respecter toutes les autres règles).
- Dans les secteurs **Na**, **Nb** et **Nj**, les constructions et les installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif (et en particulier les ouvrages hydrauliques) sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantés, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau, et dans l'attente de l'entrée en vigueur du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan :

- l'altitude du premier plancher fonctionnel des constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes situées dans la zone d'aléa doit être supérieure à l'altitude de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et située à plus de 20 cm au dessus du niveau du terrain naturel ;
- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz doivent être placés hors d'atteinte des eaux ;
- le volume de construction neuve situé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux ;
- les annexes d'habitations ne doivent pas excéder 20 m² d'emprise au sol et être fixées au sol de façon à ne pas pouvoir être emportées par la crue ;
- les ouvrages et constructions situés sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être réalisés avec des matériaux hydrofuges ou hydrophobes, y compris les revêtements de sol et de murs et leurs liants. Ils doivent être dimensionnés pour supporter la poussée et résister aux effets de l'érosion résultant de la crue de référence. Les réseaux doivent être protégés et étanches.

Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

- les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

Risque sismique

- Les constructions doivent respecter les dispositions constructives prévues dans les zones de sismicité 1.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Nuisances sonores

- Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- Les pompes à chaleur doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives de propriété.

N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Il n'est pas fixé de règle.

Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

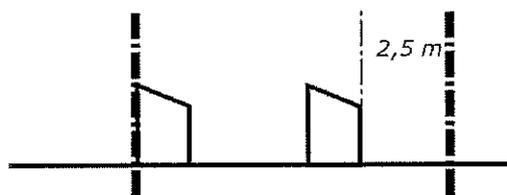
- Les constructions nouvelles (principales et annexes) doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Une extension peut être implantée avec un recul identique à celui de la construction existante.

Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative de propriété. En cas de retrait par rapport à la limite séparative de propriété, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,5 mètres.



Exceptions

- Une implantation différente peut être admise pour l'extension ou l'aménagement de constructions existantes s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste*

de transformation électrique, abri de voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Na

- L'emprise au sol des constructions est limitée à l'existant à la date d'approbation du PLU. Aucune nouvelle construction ou extension n'est autorisée.

Dans les secteurs Nb

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **15 %** de l'unité foncière.
- L'extension d'une **construction** (principale ou annexe) est limitée à **25 %** de la surface de plancher de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **60 m²** de surface de plancher supplémentaire et ne doit pas conduire à la création d'un nouveau logement.

Dans les secteurs Ne

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **150 m²** de surface de plancher.

Dans les secteurs Nj

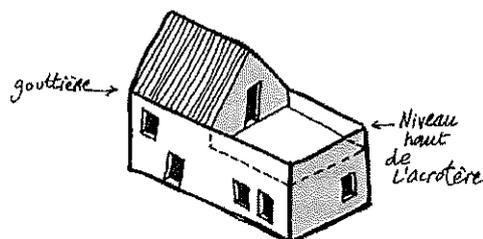
- L'emprise au sol des constructions est limitée à **10 m²** de surface de plancher par unité foncière.

Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'intérêt général (*poste de transformation électrique, abri de voyageur...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain **avant travaux**, jusqu'à l'égout du toit (*gouttière ou niveau haut de l'acrotère*).
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



- La hauteur des constructions ne peut excéder **2,5 mètres** à l'égout du toit et **4,5 mètres** au faîtière.

Exceptions

- Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
- Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise (*souches de cheminée, garde-corps, etc.*).
- Dans le cas d'une extension, une hauteur différente peut être admise sous réserve que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction préexistante.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

N 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine à préserver

- Les constructions et ouvrages identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les démolitions et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.
- L'aspect des façades et des toitures des maisons anciennes repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des façades des maisons de vigneron, maisons en meulière et des anciens bâtiments agricoles repérés au règlement graphique doit être conservé.
- L'aspect des toitures des constructions à lucarnes repérées au règlement graphique doit être préservé.

Aspect des constructions

Implantation et volume des constructions (voir lexique)

- Les lignes d'implantation dominante caractérisant fortement les espaces urbains existants doivent être maintenues et matérialisées soit par les façades des constructions, soit par les clôtures, construites à l'aplomb et en continuité de ces alignements.
- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples et une suite d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti ou paysager.
- Lorsqu'elles sont inclinées, les toitures doivent avoir deux versants principaux.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne doivent pas apparaître en façades sur rue.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les constructions légères employant des éléments préfabriqués métalliques ou de synthèse ou du fibro-ciment sont interdits.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant la volumétrie des bâtiments sont acceptées.

Aspect des façades (voir lexique)

- Les façades de l'extension d'un bâtiment existant peuvent être réalisées dans les mêmes matériaux et présenter le même aspect que la construction existante.
- Les façades des autres constructions neuves doivent être en bois d'aspect naturel grisé.

Aspect des toitures (voir lexique)

- Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront à terrasse ou en bâtière (*les pentes du toit sont identiques, le pignon apparaît symétrique*).
- Les pentes des toits en bâtière doivent être comprises entre 37 et 45° par rapport à l'horizontale.
- Les combles à la Mansard sont interdits.
- Les matériaux de couverture seront les tuiles petits moules comptant au moins 22 unités au mètre carré, en terre cuite ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse d'aspect vieilli, le zinc et l'ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Sur les pans de toitures donnant sur l'espace public, les lucarnes sont les seuls types d'ouvertures autorisés.
- Les seuls types de lucarnes autorisés sont les lucarnes à croupe (**lucarne capucine**) ou à fronton (**lucarne jacobine**). *Les outeaux, les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.*
- Les lucarnes doivent présenter une fenêtre plus haute que large.
- En cas de combles ou de partie de combles donnant lieu à ouverture, il est exigé la réalisation d'au moins une lucarne sur le pan de toiture faisant face aux voies ou espaces publics. Dans le cas d'un

bâtiment disposant de plusieurs pans de toitures faisant face aux espaces publics, seul l'un d'entre eux sera pris en compte.

- Les paraboles ne doivent pas pouvoir être vues depuis l'espace public.
- Pour les vérandas apparaissant comme un volume secondaire, c'est-à-dire accolé à un volume principal mais de hauteur et de surface nettement moindre, d'autres dispositions concernant l'aspect des toitures sont acceptées.

Aspect des clôtures

Aspect des clôtures sur rue (voir lexique)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures en grillage sur poteaux métalliques doivent être peintes et doublées d'une haie vive.
- Les haies vives sans clôture sont autorisées.
- Dans le secteur **Nb**, la partie pleine d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur. Si la partie pleine de la clôture est surmontée d'un dispositif de clôture, celui doit être ajouré.
- Dans le secteur **Nb**, les portails d'accès des véhicules des constructions nouvelles devront être établis en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Aspect des clôtures sur les limites séparatives de propriété (voir lexique)

- La hauteur totale d'une nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans les secteurs **Na, Ne, Nj** et dans les secteurs de **continuité écologique à préserver** figurant dans les OAP

- L'édification de constructions ou de clôtures maçonnées ou pleines est interdite. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau :

- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux de crue.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Éléments de patrimoine à préserver

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments repérés au règlement graphique doit être réalisée sans modifier l'aspect des façades et des toitures lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.

N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- Si dans le cadre d'un projet de construction, un arbre de haut jet doit être abattu, celui-ci doit être remplacé sur le même terrain par un nouveau sujet d'essence équivalente.

Dans les secteurs Nb

- Au moins **40 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.



Dans les secteurs Nj

- Au moins **90 %** de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.



Préservation de la trame verte

Éléments de patrimoine à préserver

- Les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être conservés. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans les secteurs concernés par une continuité écologique à préserver figurant dans les schémas des Orientations d'aménagement et de programmation

- L'édification de nouvelles constructions ou de nouvelles clôtures maçonnées ou pleines sont interdites. Seules les clôtures sous forme de haies, éventuellement doublées d'un grillage à large maille (grillage à moutons) sont permises.

Espaces boisés classés

- Les terrains désignés sur le règlement graphique comme espaces boisés classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L130-1. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-24. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ; les demandes de défrichement sont irrecevables ; la nature boisée des terrains doit être préservée. Ces terrains sont inconstructibles.

Préservation de la trame bleue

Zones humides, fossés et cours d'eau, mares

- Les zones humides, fossés et cours d'eau ainsi que les mares identifiés sur le règlement graphique doivent être conservés. Sur ces emprises, les constructions, remblais et autres aménagements conduisant à la destruction d'un élément de patrimoine à préserver sont interdits.

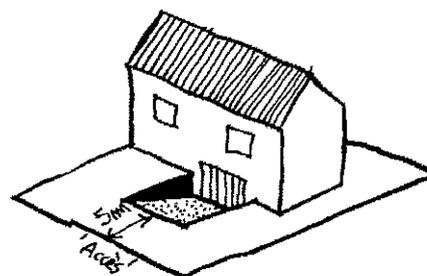
Préservation du chemin de Limon

- Le pavage du chemin de Limon doit être préservé et la partie pavée du chemin est interdite à la circulation des véhicules.

N 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- Une place de stationnement doit mesurer au moins 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
- Il est exigé au moins 2 places de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos par logement ; sauf pour les studios pour lesquels il est exigé au moins 1 place de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélos. Les autres destinations de constructions ne sont pas assujetties à la réalisation de places de stationnement.

- Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération de construction ou de changement de destination de locaux pour un usage de logement.
- Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Les emplacements dévolus au stationnement extérieur devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Une rampe d'accès à un garage doit se situer à plus de 5 mètres de l'accès au terrain.
- Lorsqu'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprend un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ce bâtiment doit être équipé d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.



Exception, dans le secteur Nb

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'État.

Section III : Équipements et réseaux

N 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Caractéristiques des voies

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de trois mètres et des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte des terrains

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

N 9 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, à la réglementation en vigueur et à l'avis du service gestionnaire.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les aménagements extérieurs (*par exemple aire de stationnement extérieure, cour...*) doivent être conçus en utilisant des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales sur place (*par exemple chaussée drainante, parking engazonné, gravier...*).
- Les eaux pluviales générées par une **nouvelle construction** doivent être évacuées par infiltration dans le sol, sauf dans le secteur exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique (voir règlement graphique), où les eaux pluviales doivent être dirigées vers la canalisation publique de collecte des eaux pluviales, si elle existe, ou à défaut dans le milieu naturel.
- Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (ouvrages de retentions), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ce dispositif doit au moins permettre d'absorber par infiltration l'équivalent de 8 mm de pluie en 24 heures. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/ha imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus (équivalent à une quinzaine de places de stationnement), doit être équipée d'un déboureur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Le raccordement sur le réseau de fibre optique, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, de bureau, ou d'artisanat.

Autres réseaux

- Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.



Annexes

Section I 1. Lexique

Accès

- L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

- Il correspond à l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Alignement

- L'alignement est la limite séparant le domaine privé et l'emprise d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation des véhicules.

Clôture

- La clôture désigne ici tout type d'édifice (végétal ou minéral) ayant pour objet de matérialiser la limite d'un terrain vis-à-vis des emprises publiques et des terrains limitrophes. L'importance de la clôture dans le paysage urbain et rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Construction annexe (ou local accessoire)

- Une construction annexe est une construction non affectée à l'habitation mais affectée à usage de garage, de remise ou d'abri de jardin, située sur une propriété où se trouve une construction principale. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. La construction annexe ne peut pas être accolée à la construction principale dont elle dépend. Généralement, le volume de la construction annexe est nettement moindre que celui de la construction principale.

Construction existante

- Une construction existante est une construction qui existait à la date d'approbation du PLU.

Construction principale (ou local principal)

- Par ses dimensions, la construction principale est la plus vaste des constructions existantes sur la propriété, il peut s'agir d'une maison, d'un immeuble de logements, d'un commerce, d'un équipement public, etc.

Coupe et abattage d'arbres

- Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :
 - coupes rases suivies de régénération ;
 - substitutions d'essences forestières.

Défrichage

- Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

- Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-19)

- Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Emplacement réservé

- Les emplacements réservés sont des surfaces (repérées sur le règlement graphique) réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Les parties de terrain, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé ont des droits à construire limités à l'objet de la réserve (pour le bénéficiaire défini) et pour une autorisation à titre précaire. Le propriétaire peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement). La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas de renoncement, la réserve est levée.

Emprise au sol des constructions

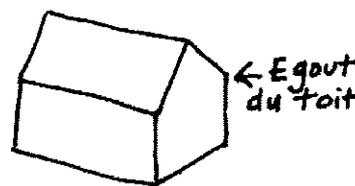
- L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction. L'emprise au sol comprend notamment les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement, les constructions non totalement closes (*abris de voiture...*) soutenues par des poteaux (*préau*) ou des supports intégrés à la façade (*auvents, corbeaux*), les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (*balcons, oriels, coursives...*), terrasses situées à plus de 60 cm du sol naturel attenantes à une construction et certains ouvrages parfois disjoints de la construction (*bassins de piscine, bassins de rétention maçonnés...*).

Emprise publique

- Une emprise publique est un espace ouvert en permanence à tout public ou destiné à l'être. La limite de l'emprise publique est déterminée par l'existant ou par la limite déterminée par un emplacement réservé ou un alignement.

Égout du toit

- L'égout du toit est l'élément de la construction recueillant les eaux pluviales de la toiture il s'agit de la gouttière, de la ligne basse du toit si celui-ci comporte des pentes ou du sol du toit terrasse.

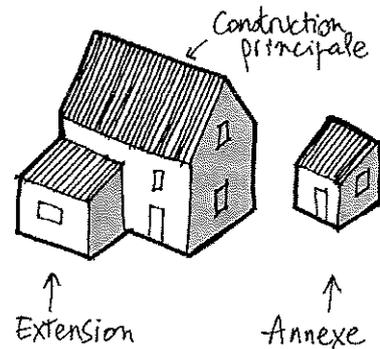


Espace vert de pleine terre

- Un espace de pleine terre est un espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espace vert (pelouses, plantations...) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

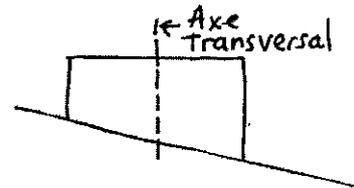
Extension

- Une extension désigne l'agrandissement du volume d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une construction annexe. L'extension est forcément attenante à la construction qu'elle vient étendre. Il peut s'agir de la surélévation d'une construction.



Hauteur de construction

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée dans l'axe transversal de la construction.



Ligne d'implantation dominante (alignement de fait).

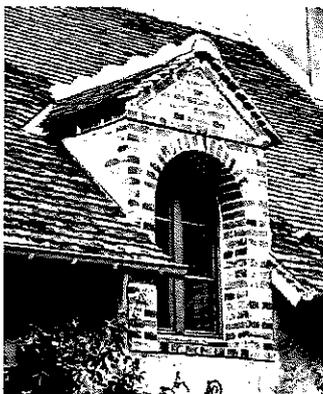
- La ligne d'implantation dominante est la ligne formée au sol par les façades de plusieurs constructions (contiguës ou non) édifiées sur des parcelles différentes formant un front bâti continu.

Limites séparatives

- Il s'agit de la limite séparant le terrain d'un terrain mitoyen : toute limite autre que celle constituée par l'alignement.
- Une limite séparative latérale est une limite dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.
- Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

Lucarnes

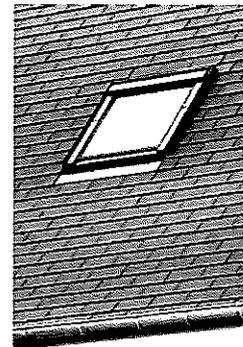
- Traditionnellement dans le **Hurepoix**, les lucarnes reposent sur le mur gouttereau. Il s'agit donc de lucarnes de façades. Il arrive qu'elles interrompent l'avant-toit, comme dans l'exemple de gauche, on parle dans ce cas de lucarnes meunières. Les lucarnes ne sont jamais disposées au milieu de la toiture, on les distingue selon la forme donnée à leur toiture : lucarne jacobine ou lucarne capucine.



Lucarne jacobine



Lucarne capucine



Châssis à tabatière

- Au travers du règlement, trois types d'ouvertures en toitures seront autorisés :
 - La lucarne jacobine, appelée aussi lucarne-fronton, lucarne à deux pans ou lucarne à chevalet, a une couverture à deux pans dont le faîtage est perpendiculaire à la toiture principale et a un pignon ou un fronton en façade.
 - La lucarne à la capucine, appelée aussi lucarne capucine ou lucarne à croupe, est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.

- Le châssis à tabatière est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. Le fabricant le plus connu de châssis à tabatière est Velux.

Nouvelle construction

- Une nouvelle construction est une construction qui n'existait pas à la date d'approbation du PLU.

Ouvertures créant une vue

- Une fenêtre, porte-fenêtre, balcon, loggia, terrasse située à plus de 60 centimètres du terrain naturel, lucarnes et chassiss de toit.

Ouvertures ne créant pas de vue

- Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues :
 - les ouvertures en façade ou en toiture dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher;
 - les portes pleines;
 - les chassiss fixes et à vitrage translucide;
 - les marches et paliers d'un escalier extérieur;
 - les terrasses inaccessibles.

Surface de plancher (article R111-22 du 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 :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° 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 ;
 - 7° 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 ;
 - 8° 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. »

Surface non imperméabilisée

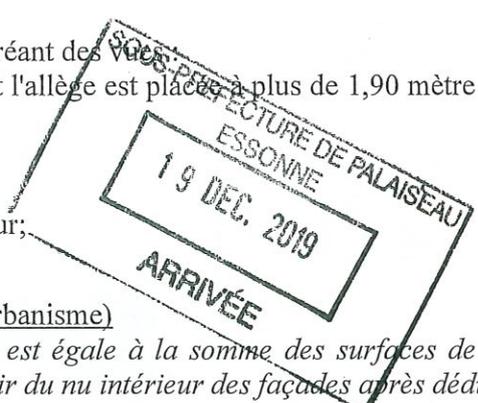
- Une surface non imperméabilisée laisse les eaux pluviales qu'elles reçoit s'infiltrer dans le sol et le sous-sol. Il peut s'agir d'espaces verts de pleine terre ou de sols naturels recouverts d'un revêtement perméable tels que les pavés, les gravillons surfaces.

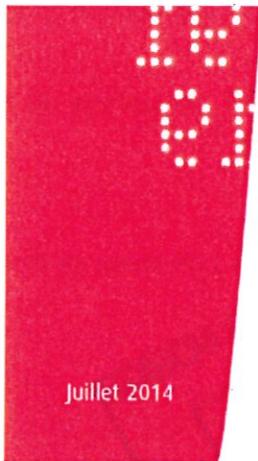
Unité foncière

- Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies

- Sont considérées comme des voies, toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ainsi que les chemins ruraux. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.





Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France

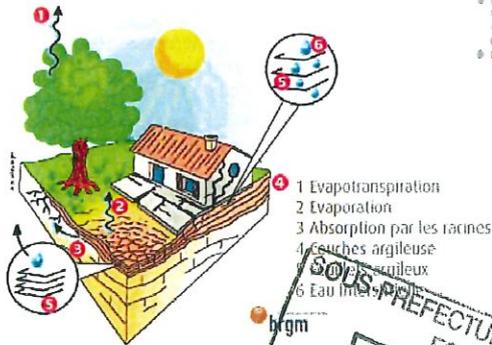
www.dritee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr





Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.



Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées



Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

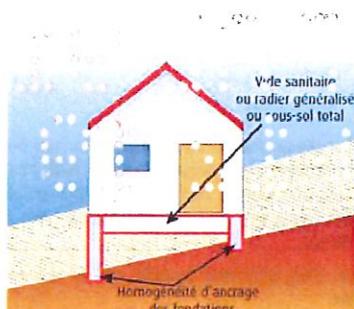
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€¹**

1- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

..... construire



➤ Précisez la nature du sol

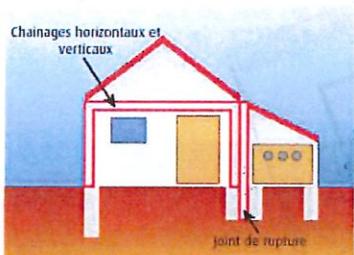
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traçait un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➤ Réalisez des fondations appropriées

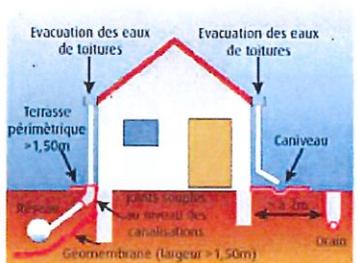
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

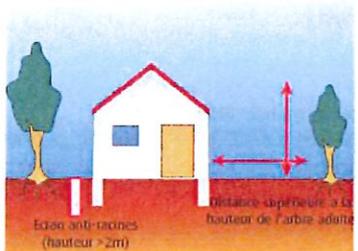
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

..... aménager, réover



➤ Éviter les variations localisées d'humidité

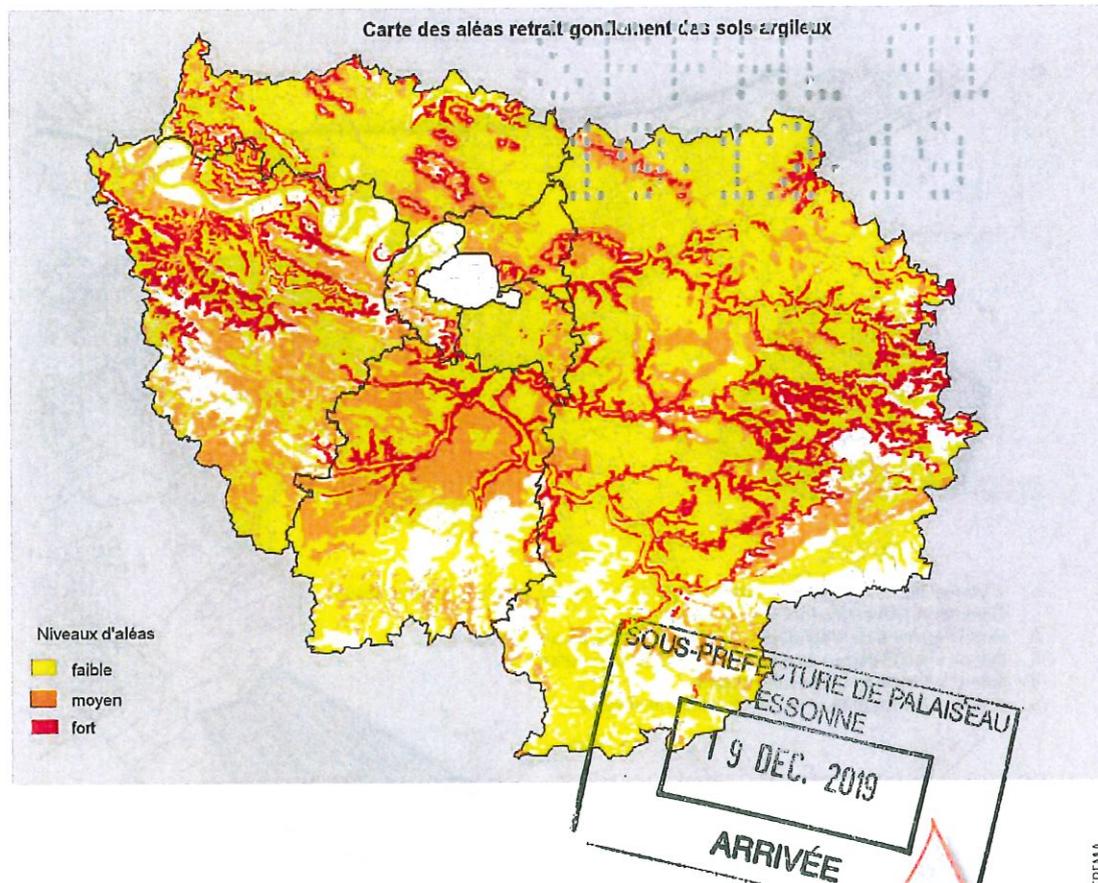
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

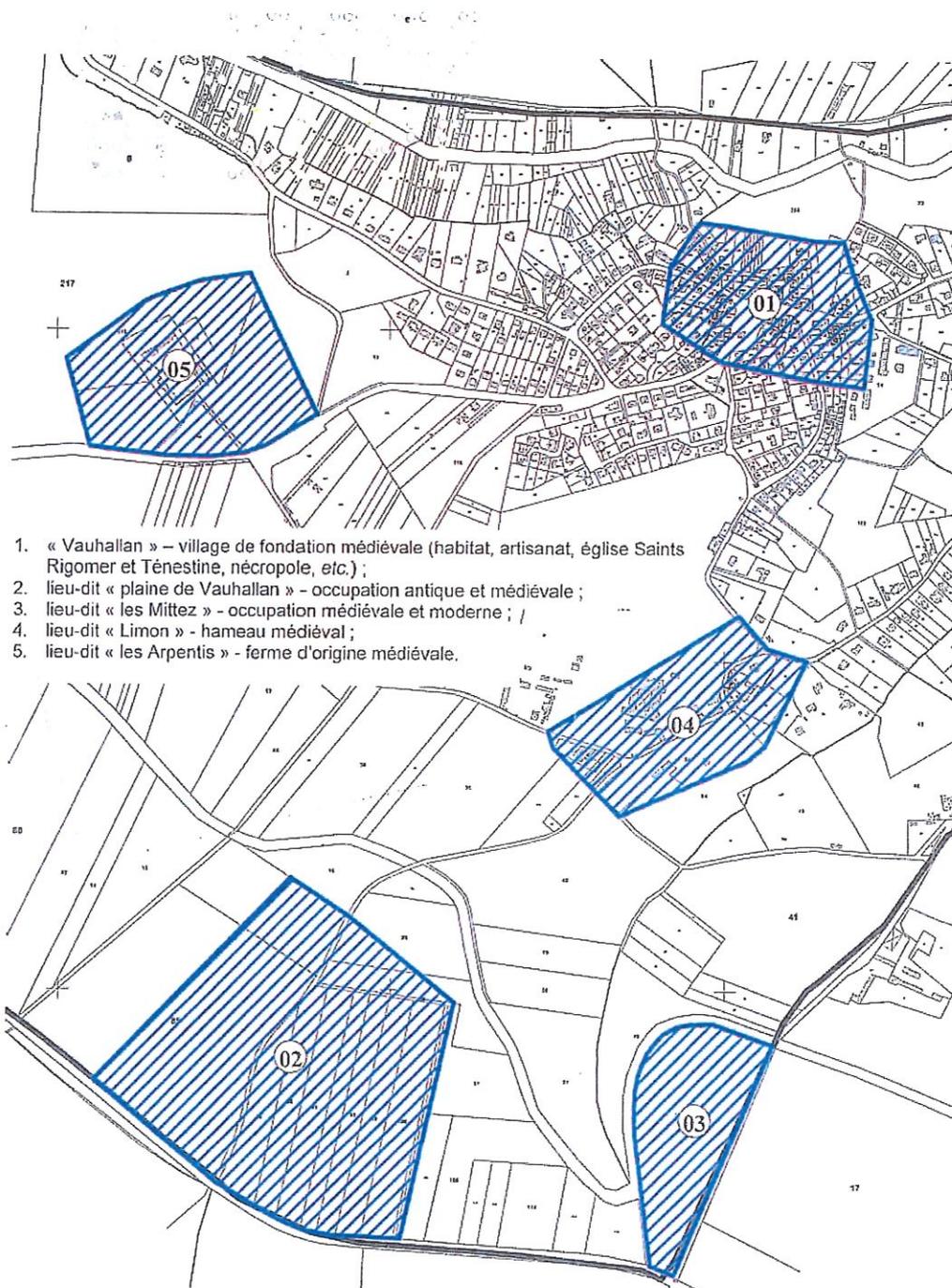
Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>
Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>
Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>
Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances
10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04
Tél : 01 71 28 46 52
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Crédits photo : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), CEREMA

Section III : Localisation des sites archéologiques connus



1. « Vauhallan » – village de fondation médiévale (habitat, artisanat, église Saints Rigomer et Ténestine, nécropole, etc.) ;
2. lieu-dit « plaine de Vauhallan » - occupation antique et médiévale ;
3. lieu-dit « les Mittez » - occupation médiévale et moderne ; /
4. lieu-dit « Limon » - hameau médiéval ;
5. lieu-dit « les Arpentis » - ferme d'origine médiévale.

Localisation des sites archéologiques

Source : DRAC d'Île-de-France

