

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-DES-BOIS

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

04 mai 2017

APPROUVE LE

05 juillet 2018

PIECE DU PLU

4-1



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ...	4
CHAPITRE 1 : ZONE UA	5
CHAPITRE 2 : ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : ZONE UH	24
CHAPITRE 4 : ZONE UE	33
CHAPITRE 5 : ZONE UX	41
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUE.....	50
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	58
CHAPITRE 1 : ZONES N	59
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
CHAPITRE 1 : ZONES A	69
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	78
Règles relatives aux stationnements	79
Desserte, voiries et réseaux	82
Prescriptions relatives aux plantations	85
Éléments et secteurs paysagers et de continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme et les espaces boisés classés	90
Interventions sur le bâti ancien et éléments bâtis et non bâtis répertoriés au titre de l'article L151-19	92
Prise en compte des risques naturels et des nuisances sonores.....	94
CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	96
DEFINITIONS	98
GUIDE DES COULEURS ET DES MATERIAUX DU BATI DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE	101

PREAMBULE

Le présent document établit les règles du futur PLU selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1er janvier 2016).

Le présent règlement s'organise en deux grandes parties.

La première partie (titres I à IV) détaille les dispositions spécifiques à chaque type de zones, en détaillant plus particulièrement les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité interdits ou autorisés sous conditions, ainsi que les règles de constructibilité, d'aspect extérieur et de traitement des limites et espaces non bâtis

La seconde partie (Titre V) comprend quant à elle les dispositions communes à l'ensemble des zones, notamment les règles relatives au stationnement, aux réseaux, aux plantations, aux interventions sur le bâti ancien, etc.

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

CHAPITRE 1 : ZONE UA

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond aux tissus anciens du bourg de Saint-Lambert et du hameau de La Brosse composés essentiellement de bâti historique et comprenant du bâti plus récent réalisé par densification des parcelles.

Elle se caractérise par de petits volumes et des longères souvent organisés en pignons ou façades alignés sur la rue ou composés autour d'une cour. Du fait de la mitoyenneté du bâti et de la diversité de la taille des parcelles, les densités y sont importantes.

Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles qui ont altéré le bâti.

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

ARTICLE UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

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

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

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
✓	Habitation		Logement		Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)(2)	*	Restauration (1)
		*	Commerce de gros (1)(2)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1)(3)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (1)	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (1)	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1)
		*	Etablissements d'enseignement (1)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (1)
		*	Salles d'art et de spectacles (1)	X	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public (1)		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (1)(3)

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 10 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, bureau.

2 – Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 300m² de surface de plancher

3 – Les constructions à usage de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher

4 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

5 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

6 – Au-delà de la bande d'inconstructibilité de 10 mètres du Rhodon, dans une bande entre 10 et 15 mètres de part et d'autre du Rhodon, sont seules autorisées les annexes légères non maçonnées.

7 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

ARTICLE UA 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles sont édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit selon un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle s'applique par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites sur rue ou sur limites séparatives pour l'application de la présente règle.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.
- pour reproduire une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

- En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;
- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.
- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

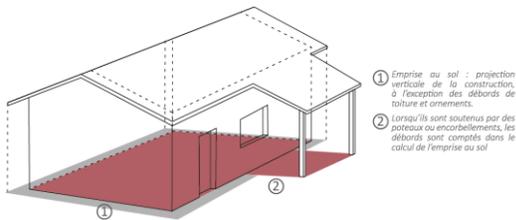
Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait ou en mitoyenneté des constructions existantes.

En cas de retrait, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à un coefficient dégressif selon la surface de l'unité foncière :



Unité foncière en m ²	Coefficient d'emprise au sol
≤ 600m ²	40 %
> 600 m ²	30%

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faîtage, 6 mètres à l'égout du toit et 4 mètres à l'acrotère.

En cas de construction en limite séparative (construction mitoyenne), la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 6 mètres sur une bande de recul de 4 mètres de la limite séparative.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires ;
- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

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

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

2. COULEURS ET MATERIAUX

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe 9 du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées en annexe 3 du présent règlement.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions avoisinantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement.
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- les volets se repliant en tableau sont déconseillés

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris ou trop foncés.
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les matériaux inflammables
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes

6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne débordent pas sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, dont les toitures respecteront des pentes de 10° au minimum
- aux annexes, dont les toitures respecteront des pentes de 25° au minimum
- aux toits terrasse
- aux extensions des bâtiments anciens qui pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des pentes différentes.

§2 **Les couvertures** sont réalisées en tuiles plates traditionnelles. Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les matériaux types plaques en Fibrociment et les bardages en bitumineux sont interdits.

Les matériaux type ardoise et chaume ne sont autorisés que pour les extensions des bâtiments déjà couverts avec ce type de matériaux.

§3 **Les percements en toiture** sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80x120cm. (LxH)

Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes sont d'une longueur hors tout de 1.20 mètres maximum sauf dans le cas particulier d'ajout de lucarnes sur un bâtiment existant. Dans ce cas, elles devront s'inspirer des lucarnes déjà existantes sur les toitures mitoyennes (proportions, tailles, formes ...).

§ **Les toitures terrasses plates** sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,50 m en haut de l'acrotère

7. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres
- les haies arbustives composées d'essences locales listées (Cf. titre V du présent règlement), éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

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

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent règlement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

7.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et

l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Unité foncière en m ²	Espace jardiné de pleine terre
< ou = 600m ²	40 %
> à 600m ²	50%

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres seront réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

CHAPITRE 2 : ZONE UB

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond aux extensions à vocation d'habitat des années 70-2000, réalisées sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup.

La zone se caractérise par des constructions individuelles de type pavillonnaire, avec des hauteurs et des volumes importants, en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives.

Cette zone se situe majoritairement dans le périmètre décrit comme 'espaces préférentiels de densification' au plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

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

ARTICLE UB 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

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

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

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
✓	Habitation		Logement		Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)	X	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1)(2)
		X	Hébergement hôtelier et touristique (1)	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (1)	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1)
		*	Etablissements d'enseignement (1)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (1)
		*	Salles d'art et de spectacles (1)	X	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public (1)		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (1)(2)

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public, bureau.

2 – Les constructions à usage de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 200m² de surface de plancher

3 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

4 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

5 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

ARTICLE UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles sont édifiées :

- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées ;
- soit à 3 mètres minimum des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- sur la D46 (rue de Port Royal) et la D91, elles s’implantent à 8 mètres minimum de la voie.

L’implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes sur l’unité foncière;
- Pour l’amélioration des performances énergétiques des constructions existantes avant la date d’approbation du PLU.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l’unité foncière s’implantent soit à l’alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

En cas d’implantation en retrait, la marge de recul observée est d’au moins 4 mètres.

L’implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de reculement d’au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;
- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.
- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

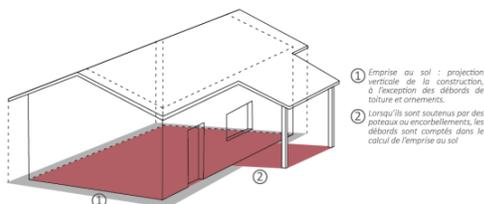
Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait ou en mitoyenneté des constructions existantes.

En cas de retrait, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à un coefficient dégressif selon la surface de l'unité foncière :



Unité foncière en m ²	Coefficient d'emprise au sol
< ou = à 800m ²	30 %
> à 800m ²	25%

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faîtage, 6 mètres à l'égout du toit et 4 mètres à l'acrotère.

En cas de construction en limite séparative (construction mitoyenne), la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 6 mètres sur une bande de recul de 4 mètres de la limite séparative.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.

- pour permettre la restauration ou la reconstruction du bâti repéré sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces constructions sont contraires ;

- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

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

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

2. COULEURS ET MATERIAUX

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", au titre V du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées au titre V du présent règlement.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions avoisinantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement.
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- les volets se repliant en tableau sont déconseillés
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris ou trop foncés.
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les matériaux inflammables
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes

6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne débordent pas sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, dont les toitures respecteront des pentes de 10° au minimum
- aux annexes, dont les toitures respecteront des pentes de 25° au minimum
- aux toits terrasse,
- aux extensions des bâtiments anciens qui pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des pentes différentes.

§2 **Les couvertures** sont réalisées en tuiles plates traditionnelles. Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les matériaux types plaques en Fibrociment et les bardages en bitumineux sont interdits.

Les matériaux type ardoise et chaume ne sont autorisés que pour les extensions des bâtiments déjà couverts avec ce type de matériaux.

§3 **Les percements en toiture** sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80x120cm (LxH)

Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes sont d'une longueur hors tout de 1.20 mètres maximum sauf dans le cas particulier d'ajout de lucarnes sur un bâtiment existant. Dans ce cas, elles devront s'inspirer des lucarnes déjà existantes sur les toitures mitoyennes (proportions, tailles, formes ...).

§ **Les toitures terrasses plates** sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,50 m en haut de l'acrotère

7. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.4 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres
- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle).

7.5 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivant sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent règlement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Unité foncière en m ²	Espace jardiné de pleine terre
< ou = 800m ²	60 %
> à 800m ²	60%

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres sont réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

CHAPITRE 3 : ZONE UH

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond à un secteur d'habitat bordant des espaces naturels et marquant la limite de l'urbanisation du bourg de Saint Lambert.

Elle se compose d'un tissu bâti ancien et récent très peu dense comprenant des constructions individuelles en retrait très prononcé par rapport à la voirie et au limites séparatives (milieu de parcelle) et de fortes dimensions paysagères.

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

ARTICLE UH 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

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

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

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

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 – L'activité de bureau les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisée à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que les constructions à usage de bureau n'excèdent pas 200m² de surface de plancher

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

3 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

4 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

ARTICLE UH 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles sont édifiées à une distance de 8 mètres de la voie.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives. La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

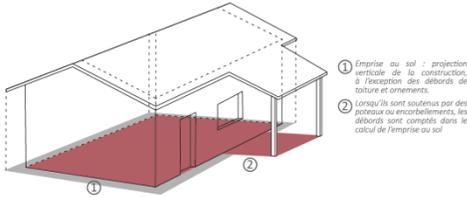
L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur un une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer une marge de recul d'au moins 5 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;
- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.
- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes. La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.



Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à un coefficient dégressif selon la surface de l'unité foncière :

Unité foncière en m ²	Coefficient d'emprise au sol
< ou = à 1000m ²	25 %
> à 1000m ²	20%

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faîtage, 6 mètres à l'égout du toit et 4 mètres à l'acrotère.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.

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

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

2. COULEURS ET MATERIAUX

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", au titre V du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées au titre V du présent règlement

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions avoisinantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement.

- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- les volets se repliant en tableau sont déconseillés
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris ou trop foncés.
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les matériaux inflammables
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes

6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne débordent pas sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, dont les toitures respecteront des pentes de 10° au minimum
- aux annexes, dont les toitures respecteront des pentes de 25° au minimum
- aux toits terrasse.
- aux extensions des bâtiments anciens qui pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des pentes différentes.

§2 **Les couvertures** sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuile plates grand format (26/m² minimum). Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les matériaux types plaques en Fibrociment et les bardages en bitumineux sont interdits.

Les matériaux type ardoise et chaume ne sont autorisés que pour les extensions des bâtiments déjà couverts avec ce type de matériaux.

§3 **Les percements en toiture** sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80x120cm.(LxH)

Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes sont d'une longueur hors tout de 1.20 mètres maximum sauf dans le cas particulier d'ajout de lucarnes sur un bâtiment existant. Dans ce cas, elles devront s'inspirer des lucarnes déjà existantes sur les toitures mitoyennes (proportions, tailles, formes ...).

§ **Les toitures terrasses plates** sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,50 m en haut de l'acrotère

7. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.6 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres
- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle).

7.7 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivant sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent règlement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Unité foncière en m ²	Espace jardiné de pleine terre
< ou = 1000m ²	60 %
> à 1000m ²	60%

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres seront réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

CHAPITRE 4 : ZONE UE

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics collectifs et de loisirs et aux services publics administratifs et techniques et aux logements sociaux.

Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

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

ARTICLE UE 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

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

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

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

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les logements sont autorisés à condition :

- qu'ils soient liés aux équipements publics présents
- qu'ils soient des logements sociaux

2 - Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

3 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

4 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

ARTICLE UE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives, selon un retrait au moins égal à 1 mètre.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

Dispositions relatives à l’emprise au sol des constructions :

Non réglementé

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Non réglementé

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

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

2. COULEURS ET MATERIAUX

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", au titre V du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. . Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées au titre V du présent règlement

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions avoisinantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- les volets se repliant en tableau sont déconseillés
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris ou trop foncés.
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les matériaux inflammables
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes

6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne débordent pas sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, dont les toitures respecteront des pentes de 10° au minimum
- aux annexes, dont les toitures respecteront des pentes de 25° au minimum
- aux toits terrasse.
- aux extensions des bâtiments anciens qui pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des pentes différentes.

§2 **Les couvertures** sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles plates grand format (26/m² minimum)

Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les matériaux types plaques en Fibrociment et les bardages en bitumineux sont interdits.

Les matériaux type ardoise et chaume ne sont autorisés que pour les extensions des bâtiments déjà couverts avec ce type de matériaux.

§3 **Les percements en toiture** sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80x120cm.(LxH)

Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes sont d'une longueur hors tout de 1.20 mètres maximum sauf dans le cas particulier d'ajout de lucarnes sur un bâtiment existant. Dans ce cas, elles devront s'inspirer des lucarnes déjà existantes sur les toitures mitoyennes (proportions, tailles, formes ...).

§ **Les toitures terrasses plates** sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,50 m en haut de l'acrotère

7. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.8 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres
- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle)
- Les grillages non doublé sécurisé sur rue pour les services techniques

7.9 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivant sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent règlement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de

plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).

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

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

Non réglementé

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres sont réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

CHAPITRE 5 : ZONE UX

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités et de services de la commune de Saint-Lambert.

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

ARTICLE UX 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

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

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

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)(2)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	*	Restauration
		*	Artisanat et commerce de gros (2)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (2)	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (2)	*	Entrepôt (3)
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (2)

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage de logement sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage) ;
- à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel ;
- sous réserve qu'elles ne dépassent pas 40% de la surface de plancher de la construction, dans la limite de 100m² de surface de plancher.

2 – Les activités d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux et d'industrie sont autorisées à condition qu'elles se situent à l'intérieur des bâtiments existants.

3 - Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité et parfaitement intégrées à l'environnement bâti et naturel.

4 - Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

5 - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.

6 – Les constructions à usage de restauration sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à l'activité.

7 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

ARTICLE UX 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives, selon un retrait au moins égal à 1 mètre.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

Dispositions relatives à l’emprise au sol des constructions :

Non réglementé

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Non réglementé

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

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

2. COULEURS ET MATERIAUX

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", au titre V du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. . Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées au titre V du présent règlement

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions avoisinantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement.
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- les volets se repliant en tableau sont déconseillés
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris ou trop foncés.
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les matériaux inflammables
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes

6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne débordent pas sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, dont les toitures respecteront des pentes de 10° au minimum
- aux annexes, dont les toitures respecteront des pentes de 25° au minimum
- aux toits terrasse.
- aux extensions des bâtiments anciens qui pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des pentes différentes.

§2 **Les couvertures** sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles plates grand format (26/m² minimum). Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les matériaux types plaques en Fibrociment et les bardages en bitumineux sont interdits.

Les matériaux type ardoise et chaume ne sont autorisés que pour les extensions des bâtiments déjà couverts avec ce type de matériaux.

§3 **Les percements en toiture** sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80x120cm.(LxH)

Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes sont d'une longueur hors tout de 1.20 mètres maximum sauf dans le cas particulier d'ajout de lucarnes sur un bâtiment existant. Dans ce cas, elles devront s'inspirer des lucarnes déjà existantes sur les toitures mitoyennes (proportions, tailles, formes ...).

§ **Les toitures terrasses plates** sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,50 m en haut de l'acrotère

7. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.1. En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1.80 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Aucune clôture.

7.2. En limite sur la D91 sont seuls autorisés les ouvrages à claire-voie en matériaux type bois pouvant constituer une façade ajourée d'une hauteur maximale de 2 mètres

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

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

7.4. Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des

circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres sont réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

**TITRE II -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUE

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de projet d'implantation de la future station de traitement des eaux usées.

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

ARTICLE 1AUE 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

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

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

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

Sont de plus interdites :

- toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

- 1- Sont autorisés, sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 2- Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.
- 3- A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.
- 4- Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

ARTICLE 1AU 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives, selon un retrait au moins égal à 1 mètre.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

Dispositions relatives à l’emprise au sol des constructions :

Non réglementé

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

2. COULEURS ET MATERIAUX

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", au titre V du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. . Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées au titre V du présent règlement

4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions avoisinantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- les volets se repliant en tableau sont déconseillés
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon

- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris ou trop foncés.
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les matériaux inflammables
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes

6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne débordent pas sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, dont les toitures respecteront des pentes de 10° au minimum
- aux annexes, dont les toitures respecteront des pentes de 25° au minimum
- aux toits terrasse.
- aux extensions des bâtiments anciens qui pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des pentes différentes.

§2 **Les couvertures** sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles plates grand format (26/m² minimum)

Les bardeaux sont en matériaux type zinc ou cuivre et les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les matériaux types plaques en Fibrociment et les bardages en bitumineux sont interdits.

Les matériaux type ardoise et chaume ne sont autorisés que pour les extensions des bâtiments déjà couverts avec ce type de matériaux.

§3 **Les percements en toiture** sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80x120cm (LxH).

Les chiens assis sont interdits.

Les lucarnes sont d'une longueur hors tout de 1.20 mètres maximum sauf dans le cas particulier d'ajout de lucarnes sur un bâtiment existant. Dans ce cas, elles devront s'inspirer des lucarnes déjà existantes sur les toitures mitoyennes (proportions, tailles, formes ...).

§ **Les toitures terrasses plates** sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,50 m en haut de l'acrotère

7. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

7.10 En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- les murs pleins réalisés en terre, en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1.80 mètres
- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement. (Éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle)
- Les grillages non doublé sécurisé sur rue pour les services techniques

7.11 En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivant sont seuls autorisés

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent règlement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

8. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE 1AUE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementé

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres sont réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

**TITRE III -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE 1 : ZONES N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend **le sous-secteur** :

- **Np**, Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé

1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination**. Les conditions sont définies ci-après.

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

Dans le secteur N uniquement :

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

Dans le sous secteur Np uniquement :

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

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

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article dans le paragraphe suivant. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus définis ci-après.
- La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Toutes constructions dans une bande de 25 mètres de chaque côté du Rhodon.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N (secteurs N et Np) :

- ① Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) ainsi que les parkings dédiés à un usage d'intérêt général (covoiturage, autopartage, etc.), y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.
- ② Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- ③ La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

④ Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés aux services publics ou d'intérêt collectif ou à un usage d'hébergement à caractère touristique.

⑤ Les exploitations agricoles sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées au pâturage pour maintenir l'ouverture paysagère de la vallée du Rhodon ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances

Dans le secteur N uniquement (hors secteur Np) :

⑥ La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site et à condition :

- > d'être liée à une habitation existante ;
- > de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
- > de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU;
- > de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres

⑦ Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol et de 80m² de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.

⑧ A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.

⑨ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol, sous réserve de la prise en compte du risque inondation

10 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée

au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 8 mètres de l'alignement des routes départementales et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante, dans les limites fixées par les autres articles du règlement et sans aggraver le défaut de recul.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives. La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

La marge de recul observée est d'au moins 4 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

Non réglementé

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faîtage, 6 mètres à l'égout du toit et 4 mètres à l'acrotère.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.

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

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

2. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

2.1. En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1.80 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Aucune clôture.

2.2. En limite sur la D91 sont seuls autorisés les ouvrages à claire-voie en matériaux type bois pouvant constituer une façade ajourée d'une hauteur maximale de 2 mètres

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

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent règlement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres sont réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

**TITRE IV -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : ZONES A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

- **Ap**, correspond aux espaces agricoles à protéger :
 - *en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse.*
 - *espaces naturels protégés correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc, reprenant les périmètres des sites de biodiversité remarquables et des zones d'intérêt écologique à conforter ainsi que les périmètres Natura 2000*

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination**. Les conditions sont définies ci après.

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

Dans la zone A uniquement :

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

Dans la zone Ap uniquement :

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

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

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés dans le paragraphe suivant ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés.
- De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus dans le paragraphe suivant .
- La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A :

- ① Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.
- ② Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- ③ La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- ④ Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés aux services publics ou d'intérêt collectif ou à un usage d'habitation (hébergement ou logement)

5 - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération

d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

Dans le secteur A uniquement :

⑥ La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- > d'être liée à une habitation existante ;
- > de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
- > de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU;
- > de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres

⑦ Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol et de 80m² de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone

⑧ A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.

⑨ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation

⑩ Les abris pour chevaux à condition :

- qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles
- qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés), qu'ils ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20m².

⑪ Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

12 - les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :

- sous réserve d'être nécessaires et directement liées à l'activité agricole
- à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel ;

- sous réserve qu'elles ne dépassent pas 40% de la surface de plancher de la construction, dans la limite de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 8 mètres de l’alignement des routes départementales et 6 mètres de l’alignement des autres voies.

Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l’extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante, dans les limites fixées par les autres articles du règlement et sans aggraver le défaut de recul.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l’unité foncière s’implantent en retrait de la ou des limites séparatives.

La marge de recul observée est d’au moins 6 mètres.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d’intérêt collectif, pour lesquels l’implantation est libre.

Dispositions relatives à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

Dispositions relatives à l’emprise au sol des constructions :

Non réglementé

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 12 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s’applique pas :

- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.

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

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

2. LES CLÔTURES ET MURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

2.1. En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1.80 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- les haies arbustives composées d'essences locales listées au titre V du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Aucune clôture.

2.2. En limite sur la D91 sont seuls autorisés les ouvrages à claire-voie en matériaux type bois pouvant constituer une façade ajourée d'une hauteur maximale de 2 mètres

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

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. titre V du présent règlement), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres sont réalisées avec des essences locales, listées au titre V du présent règlement.

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

**TITRE V -
DISPOSITIONS
APPLICABLES A
L'ENSEMBLE DES ZONES**

Règles relatives aux stationnements

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

Les espaces de stationnement font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

1- Stationnement automobile

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	2 places minimum pour toutes constructions 3 places à partir de 150m ² de surface de plancher 4 places à partir de 200m ² de surface de plancher 1 place par tranche supplémentaire de 50m ² de surface de plancher. En cas de division parcellaire, la règle s'applique à chaque parcelle, y compris celle déjà construite.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement <u>ou</u> 1 place par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.

ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Hôtel, restaurant	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher

2- Stationnement des cycles

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

3- Dispositions particulières

En cas d'extension de la construction, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée si la surface plancher créée est inférieure à 50 m². Au-delà de cette limite, 1 place par tranche supplémentaire de 50m² de surface plancher est exigée.

4- Information : Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes a mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

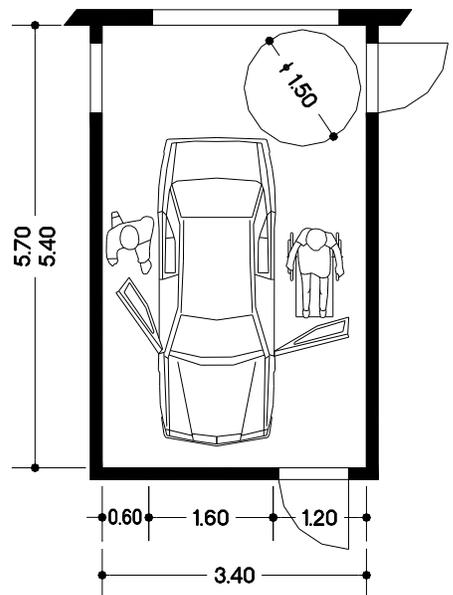
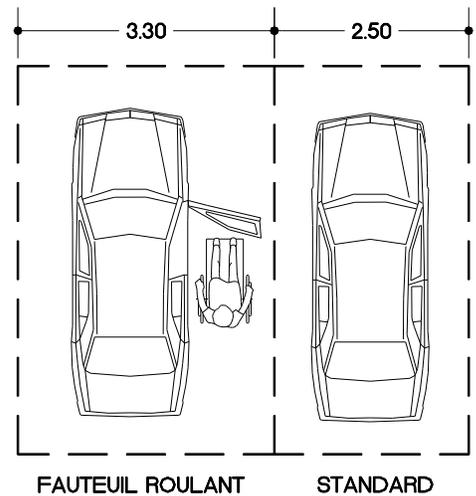
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



Desserte, voiries et réseaux

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

Les accès font l'objet d'un traitement qualitatif limitant l'imperméabilisation des sols.

2 – Voie de circulation

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

La RD91 fait l'objet d'un classement de catégorie 4 engendrant une bande de protection de 30 mètres de part et la voie.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies par l'arrêté 00.364 en annexe du PLU.

3. Collecte des déchets ménagers

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

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

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est requis conformément à la réglementation en vigueur, à la date du dépôt du dossier d'urbanisme.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.

Les eaux autres que domestiques doivent faire l'objet d'un arrêté et d'une autorisation de rejets auprès du SPANC. Elles seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées, soit dans le réseau d'eaux pluviales en fonction de leur qualité et de leur température et après un prétraitement si nécessaire.

L'évacuation des eaux polluées non traitées dans les rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales ou autre exutoire de surface ou souterrain est strictement interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge-Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Prescriptions relatives aux plantations

ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				

Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				

Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarnit, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20m		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25m	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35m	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30m	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40m	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20m		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20m	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30m		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35m		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35m				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45m	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15m			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30m				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35m				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35m				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-				

	30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (source Guide Eco-Jardin du Parc) :

- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphyotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mategazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)

Éléments et secteurs paysagers et de continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme et les espaces boisés classés

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

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il pourra être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

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

Cours, parcs et jardins

A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites

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

Mares et zones humides avérées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

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

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.

5 – Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Interventions sur le bâti ancien et éléments bâtis et non bâtis répertoriés au titre de l'article L151-19

MURS REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

LE BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CU

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

CONES DE VUES REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CU

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

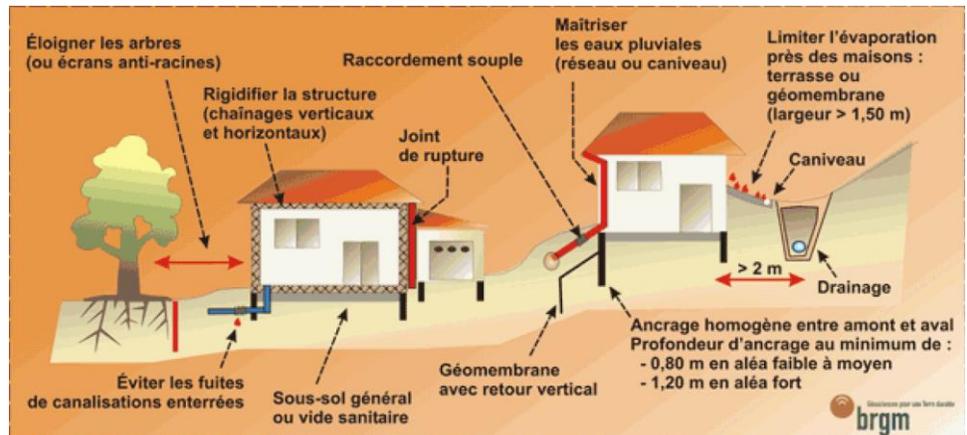
Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Prise en compte des risques naturels et des nuisances sonores

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

La commune de Saint-Lambert-des-bois est concernée par un risque moyen à nul de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente

ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / www.argiles.fr / juillet 2013

INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe du PLU.

Sur le territoire de Saint-Lambert, la RD91 est concernée.

CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources et en terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.

		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraichissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
			Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
	BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique
Qualité des ouvertures			Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
Efficacité des moyens de production de chauffage			Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
Energies renouvelables			Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la surface de l'unité foncière.

Espace jardiné de pleine terre : espace non imperméabilisé.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

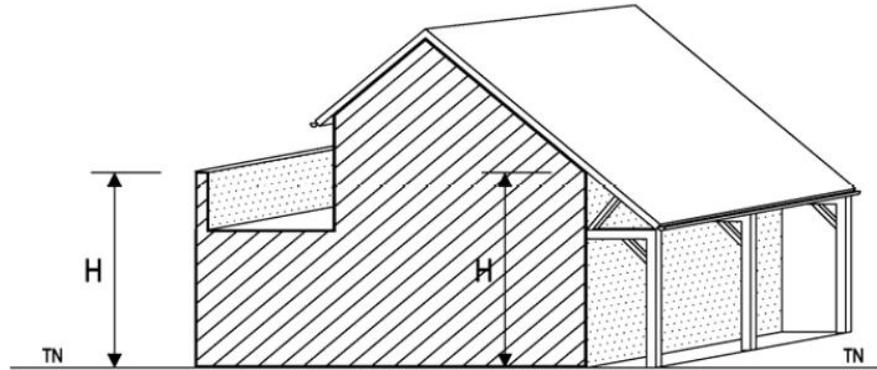
Façade principale : façade accueillant la porte d'entrée principale du bâtiment, faisant généralement face à la voie publique.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur absolue : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

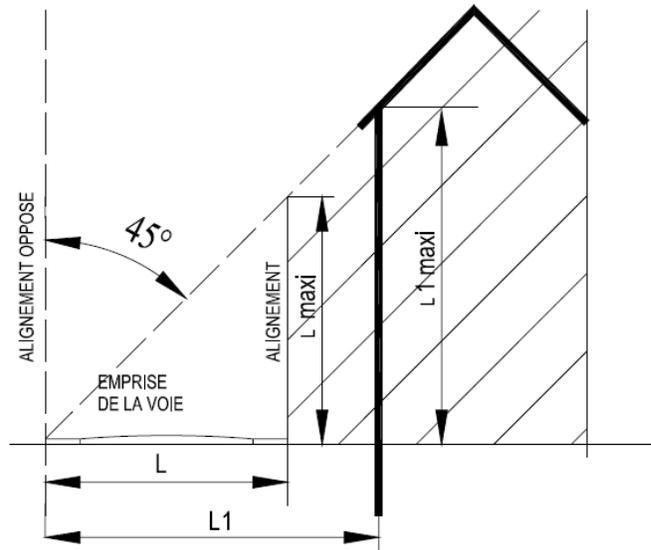
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Hauteur relative : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pastiche : imitation d'un style architectural non régional.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Surface Minimum d'Installation : unité de référence déterminant le seuil en deçà duquel une exploitation agricole est réputée ne pouvoir subvenir aux besoins de son exploitant. Elle est fixée par arrêté préfectoral à travers le schéma départemental des structures.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

GUIDE DES COULEURS ET DES MATERIAUX DU BATI DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE
