

PLU

Plan Local d'Urbanisme Ville de Coignières

Approbation

4.1 – Règlement écrit

1^{ère} Partie

Dispositions générales

Dispositions communes applicables à toutes les zones

Dispositions spécifiques applicables selon les zones U, AUs, A et N

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019

Le Président Jean-Michel Fourgous



SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	6
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	7
Article 1 - champ d'application territorial du plan.....	8
Article 2 - division du territoire en zones et contenu des documents graphiques.....	8
Article 3 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	8
Article 4 - Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.....	10
Article 5 - Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire de la commune de Coignières.....	11
Article 6 - Espaces boisés classés.....	12
Article 7 - Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares	13
Article 8 - Rappels de procédures.....	13
Article 9 - Reconstruction	13
Article 10 - Adaptations mineures.....	14
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	15
Article 1 - Destination des constructions	16
Article 2 - Définitions et précisions sur l'application des règles.....	19
Article 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public .	30
Article 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics	31
4.1. Eau potable	31
4.2. Assainissement.....	31
4.3. Réseaux divers.....	32
4.4 Gestion du stockage des déchets.....	32
Article 5 - Dispositions relatives aux constructions* existantes	33
5.1 – Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*	33
5.2 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*	33
5.3 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété	34
5.4 – Emprise au sol* maximale des constructions*.....	34
5.5 – Hauteur* maximale des constructions*	35
5.6 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	35
Article 6 - Autres inscriptions graphiques	36
Bandes constructibles.....	36
Article 7 - Dispositions relatives aux ouvrages techniques.....	36
Article 8 - éléments bâtis et architecturaux remarquables	36
Article 9 - Dispositions relatives au stationnement	37
Article 10 - Eléments naturels et paysagers remarquables	42
10.1 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions de l'article L113.1° du Code de l'Urbanisme ;	42
10.2 - Les alignements d'arbres à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;	43
10.3 - Les espaces paysagers à protéger, mettre en valeur ou à requalifier, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;	43
10.4 - Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;	43
Article 11 - Performances énergétiques et environnementales	44
Article 12 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	44

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE.....45

Article U 0 - Fonctionnement du système d'indices	46
Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	47
Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	48
Article U 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 50	
Article U 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	50
Article U 5 - Superficie minimale des terrains*	50
Article U 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*	51
Article U 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.....	54
Article U 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	56
Article U 9 - Emprise au sol des constructions.....	57
Article U 10 - Hauteur* maximale des constructions*	58
Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	58
Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	62
Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	62
Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol	64
Article U 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	64
Article U 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	64

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE65

Article AUs 1 - Occupations et utilisation du sol interdites	66
Article AUs 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	66
Article AUs 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 66	
Article AUs 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics	66
Article AUs 5 - Superficie minimale des terrains*	66
Article AUs 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*	66
Article AUs 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*	67
Article AUs 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété	67
Article AUs 9 - Emprise au sol maximale.....	67
Article AUs 10 - Hauteur* maximale des constructions*	67
Article AUs 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	67
Article AUs 12 - Obligations imposees aux constructeurs en matière de realisation d'aires de stationnement	67
Article AUs 13 - Obligations imposees aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	67
Article AUs 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	67
Article AUs 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.....	68
Article AUs 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	68

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....69

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	70
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	70
Article A 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 70	
Article A 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics	71
Article A 5 - Superficie minimale des terrains*	71
Article A 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*	71
Article A 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*	71
Article A 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété	71
Article A 9 - Emprise au sol maximale.....	71
Article A 10 - Hauteur* maximale des constructions*	72
Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	72
Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	74
Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	74

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol	75
Article A 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.....	75
Article A 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	75

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE76

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	77
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	77
Article N 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 77	
Article N 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics	78
Article N 5 - Superficie minimale des terrains*	78
Article N 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*.....	78
Article N 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*	78
Article N 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	78
Article N 9 - Emprise au sol maximale.....	78
Article N 10 - Hauteur* maximale des constructions*	79
Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	79
Article N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	80
Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	80
Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol	81
Article N 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	81
Article N 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	81

AVERTISSEMENT

La Ville de Coignières et Saint-Quentin-en-Yvelines, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont choisi d'appliquer au Plan Local d'Urbanisme de Coignières les articles R. 123-1 à R. 123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport à ce régime juridique. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L. 151-9 et L. 151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par l'article R. 123-9 dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de COIGNIÈRES, en sus des éventuelles orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, en ce compris les dispositions générales, les dispositions communes, notamment les définitions qui sont en général repérées dans le texte du règlement par le symbole « * », et les dispositions particulières, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Les dispositions générales et les dispositions communes, s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de Coignières, qui fait partie de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY).

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire communal en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer,
- des **alignements d'arbres** à préserver ou à créer,
- des **espaces paysagers** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- des **mares** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **bâtiments ou éléments de construction remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **murs remarquables** à protéger,
- des **dispositions particulières** nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, ...).

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

Le territoire communal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Une zone d'aménagement concertée (ZAC) ;
- Le périmètre de Zone d'Aménagement Différé créé en application des articles L212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1, 3 périmètres concernés par délibération du conseil communautaire du 10 novembre 2016 et un périmètre en date du 9 mai 2019
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb (intégralité du territoire communal).

Documents annexés au PLU en application des articles R151-2 et R151-53 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation,
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L581-10 à L581-14 du Code de l'Environnement ;
- Les dispositions du plan de prévention des risques technologiques prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du Code de l'Environnement.

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit « amendement Dupont »)

Les dispositions des articles L111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

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

Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m².,
- Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.

ARTICLE 5 - INFORMATIONS ET RAPPELS RELATIFS AUX RISQUES ET NUISANCES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COIGNIERES

Préambule

Le territoire communal est marqué par l'existence de plusieurs risques et nuisances.

L'information relative aux risques et nuisances affectant le territoire de la commune de Coignières, et notamment celles qui concernent les servitudes d'utilité publique, figurent dans les annexes du PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Bruit

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Risque industriel

Le Plan de Prévention des Risques Technologique de la raffinerie du Midi (arrêté préfectoral du 18 janvier 2016) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) au règlement de ce plan annexé au PLU. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

Risque Carrière

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (arrêté préfectoral du 5 août 1986) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) aux recommandations techniques préalables de l'Inspection Générale des Carrières – service interdépartemental Yvelines, Val d'Oise et Essonne, 5 rue de la Patte d'Oie – 78000 Versailles. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

Aléas de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le BRGM identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau faible ou moyen sur le territoire de Coignières.

Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLU. Il appartient au constructeur de prendre des précautions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol.

Risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes du PLU, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.
- Ces informations sont reportées pour information en annexe.

Pollution des sols

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

Zones humides

Il appartient au pétitionnaire de confirmer le caractère humide ou non de ses terrains et de se conformer aux obligations qui en découlent.

La cartographie des secteurs présentant une probabilité importante de zone humide (enveloppe classe 3) établie par la DRIEE Ile de France en 2010 est présente dans le rapport de présentation.

ARTICLE 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Certains terrains sont repérés aux documents graphiques au titre d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions 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 le code forestier.

Sauf application des dispositions 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.

ARTICLE 7 - BANDE INCONSTRUCTIBLE DE 50 METRES EN LISIERE DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du Premier Ministre le 27 décembre 2013, a placé dans ses objectifs généraux l'ambition d'« améliorer l'espace urbain et son environnement naturel » en gérant notamment « durablement l'écosystème naturel [...] de l'Ile-de-France ».

Ses orientations détaillées (Livre 3) prévoient des règles strictes avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles : « préserver et valoriser les espaces boisés et les espaces naturels ».

Le SDRIF édicte des règles strictes :

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur métropole ».

Une cartographie, en annexe, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués.

ARTICLE 8 - RAPPELS DE PROCEDURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur la commune de Coignières :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 8 février 2008.

Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 8 février 2008, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 9 - RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou

le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLI- CABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme (article R123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016) détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Habitation,
2. Hébergement hôtelier,
3. Bureaux,
4. Commerce,
5. Artisanat,
6. Industrie,
7. Entrepôt,
8. Exploitation agricole ou forestière,
9. Constructions* et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive. Dans le cas d'une demande pour une destination non mentionnée dans la liste ci-dessous, l'instruction se fera au regard de la destination s'en approchant le plus.

Destinations	Liste non exhaustive
Habitation	<p>Cette destination comprend toutes les formes d'habitat.</p> <p>Cette destination comprend ainsi les résidences services si elles n'ont pas les services leur permettant d'être considérées comme de l'hébergement hôtelier, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf EHPAD), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>
Bureaux	<p>Les bureaux correspondent à des locaux et annexes* où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux », par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, urbanisme, ingénierie, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc. ;

Destinations	Liste non exhaustive
<p>Commerce</p>	<p>La destination « commerces » comprend les locaux qui regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. La notion de commerce de détail correspond à la présentation et à la vente directe de marchandises à une clientèle de particuliers pour un usage domestique. A contrario, la notion de commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><u>Commerce alimentaire par exemple :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire par exemple :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; optique ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, si non associés à un atelier ou un garage • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
<p>Artisanat</p>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ; • toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, associé à un garage ou un atelier.
<p>Industrie</p>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics.</p>

Destinations	Liste non exhaustive
Entrepôt	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions* dont le stockage constitue la fonction principale.</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p> <p>Les activités équestres, en dehors des centres équestres qui peuvent constituer un CINAS-PIC, sont intégrées aux activités agricoles.</p>
Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, loisirs, sportif (y compris les centres équestres), de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

ARTICLE 2 - DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Avertissement

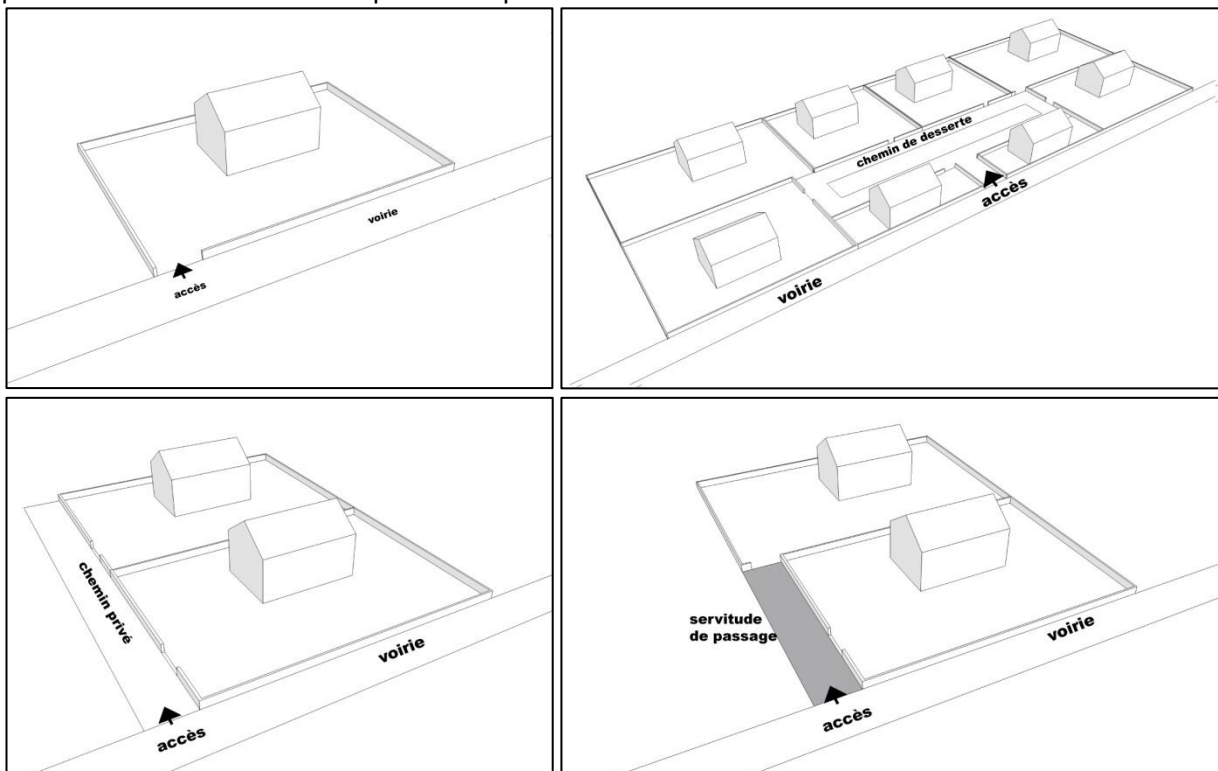
Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. Ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Abris de jardin*

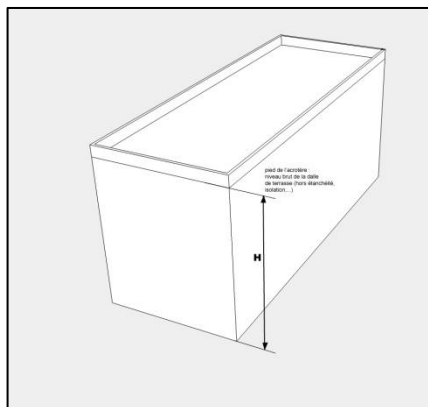
Les abris de jardins* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

Accès*

L'accès* correspond au seuil assurant le lien entre la voie* et le terrain* d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain* et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère* (cf. également Hauteur*)



Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère* est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur* des façades* des constructions* est mesurée au pied de l'acrotère*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère* ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur* de façade* autorisée.

Alignement*

L'alignement* est la limite entre le terrain* et le domaine public.

Lorsque le terrain* est desservi par une voie* privée, la limite entre le terrain* et cette voie* tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.

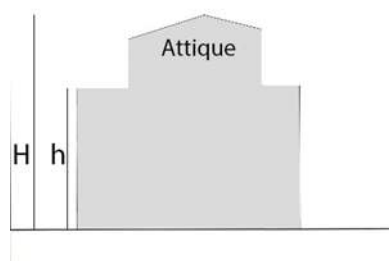
Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.

Annexe*

Il s'agit, sur une même unité foncière*, d'une construction* dissociée ou non de la construction* principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin*, local vélo, piscine, etc.).

Les annexes* isolées dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.

Attique*



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au plan de la façade*.

Bandes constructibles*

Les bandes constructibles* figurant au document graphique délimitent des profondeurs de terrain mesurée depuis l'alignement dans lesquelles les règles applicables aux constructions diffèrent. Selon la distance des constructions par rapport à l'alignement, les règles de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites de fond de parcelle sont différentes.

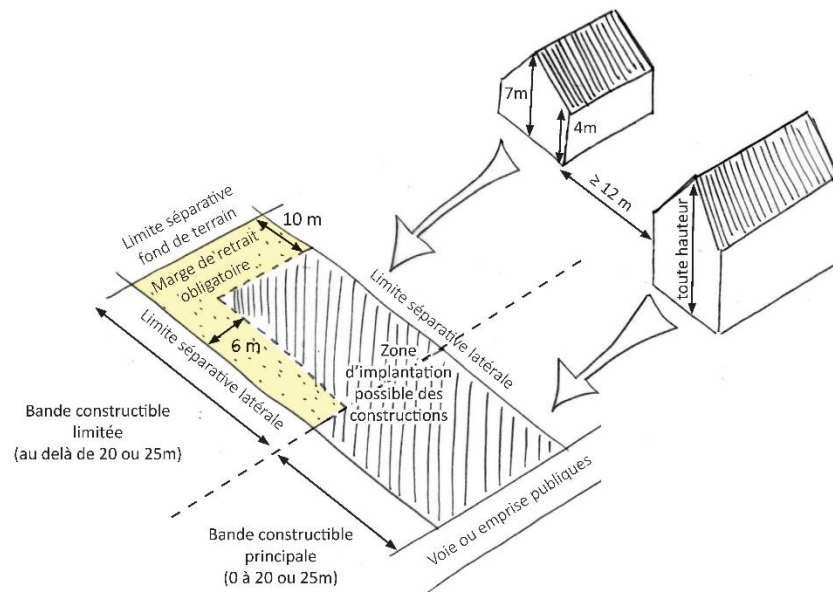
Le document graphique fait figurer la limite entre les deux bandes de constructibles :

- La bande constructible principale : profondeur jusqu'à 20 ou 25 mètres par rapport à l'alignement, selon les secteurs ;
- La bande constructible limitée : au-delà de 20 ou 25 mètres par rapport à l'alignement, selon les secteurs.

Dans la bande constructible principale*, les règles de constructibilité sont celles applicables au sous-secteur.

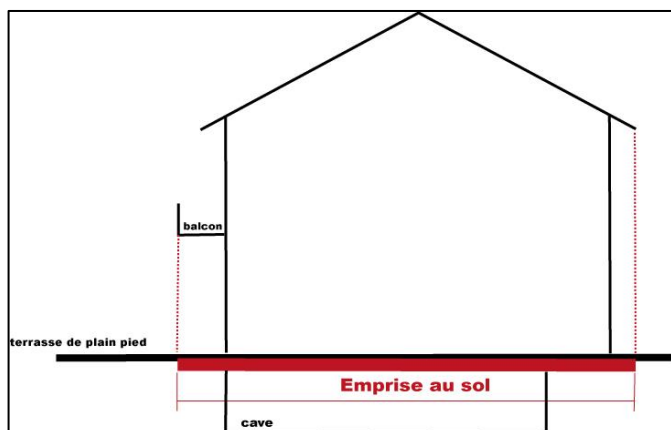
Dans la bande constructible limitée*, les règles de constructibilité sont limitées :

- Implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)
- Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)
- Hauteur des constructions (article 10).



Bande constructible

Coefficient d'emprise au sol*



Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre des constructions* (y compris les annexes*) et la surface du terrain*, tous débords et surplombs inclus.

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Coefficient d'espaces végétalisés* (cf. espaces végétalisés de pleine terre* et espaces végétalisés complémentaires*)

Correspond à un pourcentage minimum d'espaces végétalisés à réaliser sur les espaces libres du terrain*. Celui-ci est défini en fonction de l'indice en lettre minuscule porté dans le nom de la zone ou du secteur. Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité d'espaces végétalisés de pleine terre* ;
- Soit conformément à la répartition précisée dans l'article 13 des dispositions particulières applicables aux zones urbaines et aux zones à urbanisées réglementées :
 - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

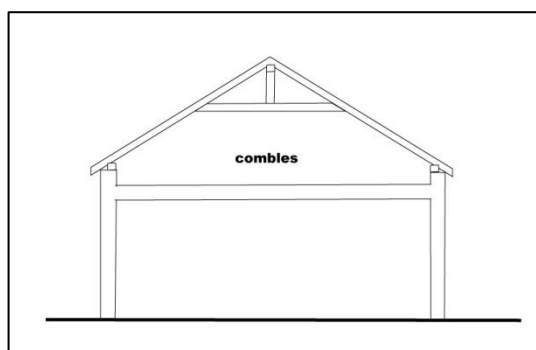
Auquel s'ajoute,

- Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés complémentaires* (auquel s'applique un coefficient modérateur) qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre* pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain*.

Clôture*

Désigne tout type de construction* (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain* et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

Comble*



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture à pente d'un bâtiment.

Construction*

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non).

Dispositif de production d'énergie renouvelable*

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

Espaces végétalisés de pleine terre*

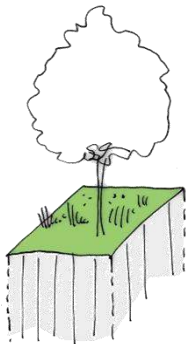
Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre* les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre*. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires*.

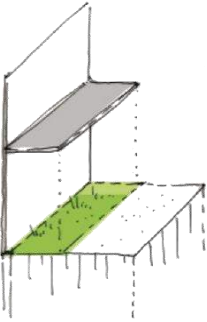
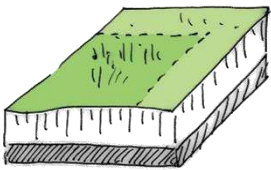
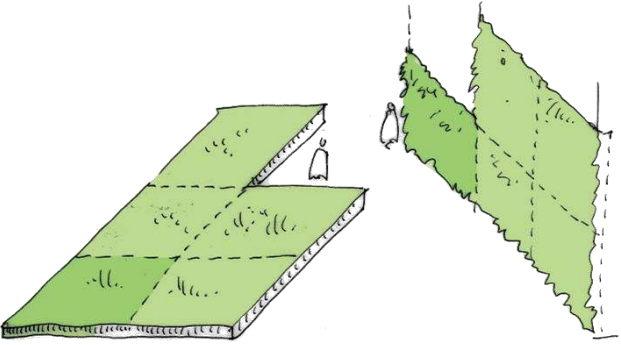
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Toutefois, pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m² d'aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés sont comptabilisés pour 1 m² d'espace végétalisé de pleine terre), sous réserve que le matériau utilisé soit minéral. Les gazons renforcés (en mélange pierre terre sont préconisés).

Espaces végétalisés complémentaires*

Les espaces végétalisés complémentaires sont composés des espaces décrits ci-dessous, en priorité d'espaces végétalisés de pleine terre. Ils sont accompagnés d'un coefficient modérateur.

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	1	

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil... à l'exclusion des terrasses.	0,6 1,67 m ² est comptabilisé pour 1 m ² d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	0,6 1,67 m ² est comptabilisé pour 1 m ² d'espace complémentaire	
Toitures ou murs végétalisés.	0,2 5 m ² sont comptabilisés pour 1 m ² d'espace végétalisé complémentaire	

Extension*

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher* et/ou du volume d'une construction*. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction* existante ou verticalement, par une surélévation* de la construction* existante.

Emprise publique*

L'emprise publique* correspond à un espace public.

Le terrain* d'assiette d'une construction* peut ainsi jouxter, non seulement une voie* ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique*.

Constituent ainsi des emprises publiques* les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances, ...

Façade*

Une façade* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction*. On distingue la façade* principale (façade* sur rue), la façade* arrière et les façades* latérales le plus souvent appelées pignon.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades* hors saillies*.

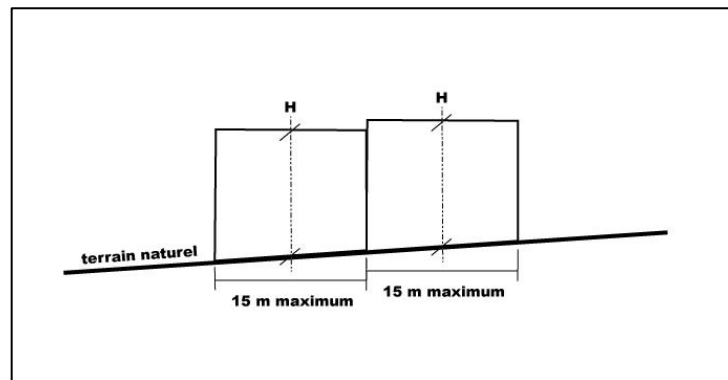
Faîtage*

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.
Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

Hauteur*

La hauteur* maximale se mesure :

- Pour les constructions* à l'alignement*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Pour les constructions* en recul*, à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Par ailleurs, pour les terrains* en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur* est mesurée au milieu de chaque section.

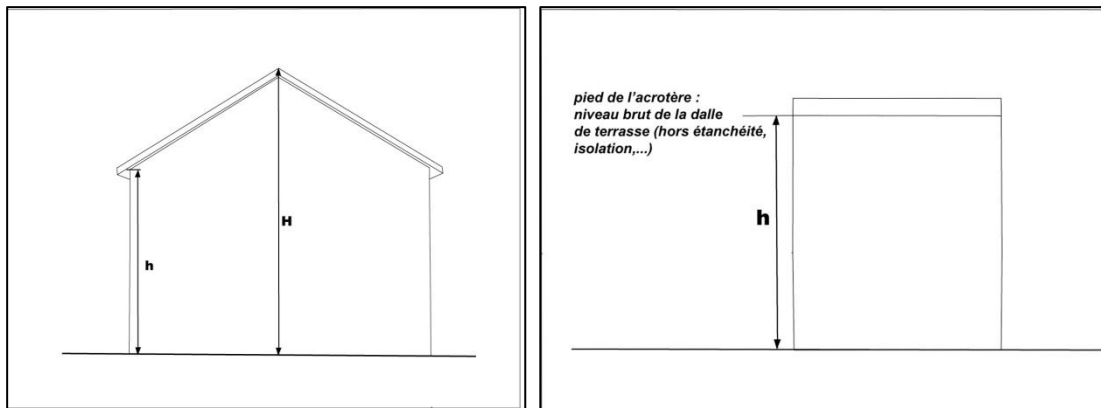


La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur* maximale au point le plus haut de la construction* (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable*, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur*. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur* maximale de façade* (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses.



Installations classées pour la protection de l'environnement*

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

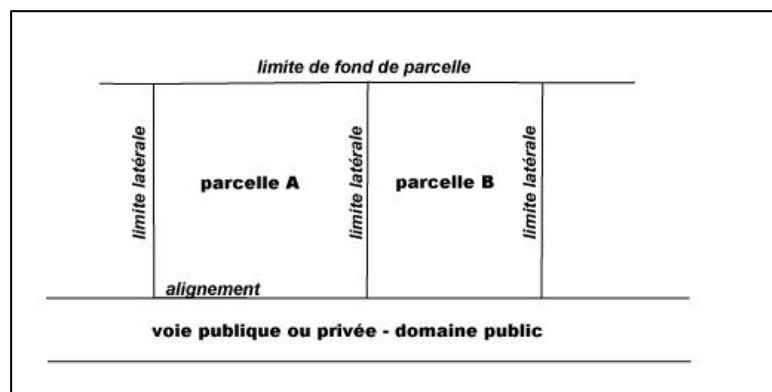
La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Limite séparative*

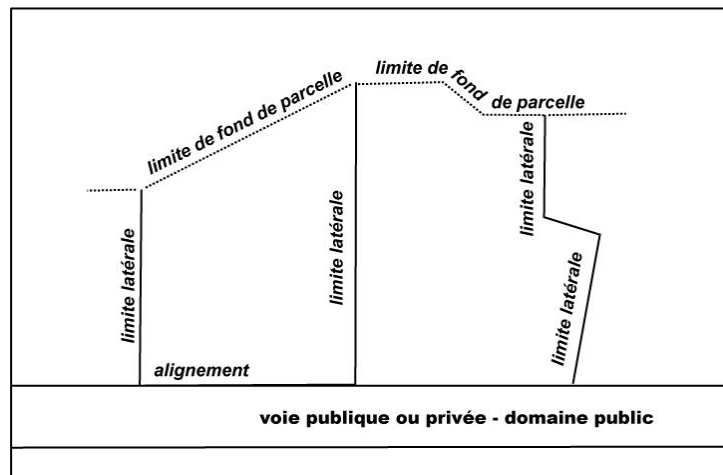
Les limites séparatives* désignent l'ensemble des limites d'un terrain*, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contiguës. Il existe deux types de limites séparatives* :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières* et qui joignent l'alignement*,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement*.



En se référant à un terrain* présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement* constituent les limites séparatives* latérales, la limite opposée à l'alignement* constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme une seule et même limite séparative* latérale tout côté de terrain* aboutissant à l'alignement*, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Local Accessoire*

Le Local Accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Module de plantation*

Un module de plantation* correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*.

NGF*

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Niveau*

Un niveau* est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment.

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux* au sens du présent règlement, ni les niveaux* partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux* en sous-sol.

Opération d'aménagement d'ensemble*

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble* les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis d'aménager.

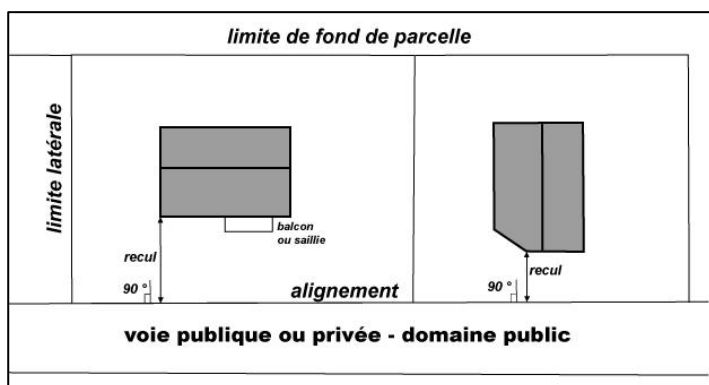
Ouverture*

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

Pente de toiture*

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

Recul* (par rapport à l'alignement*)



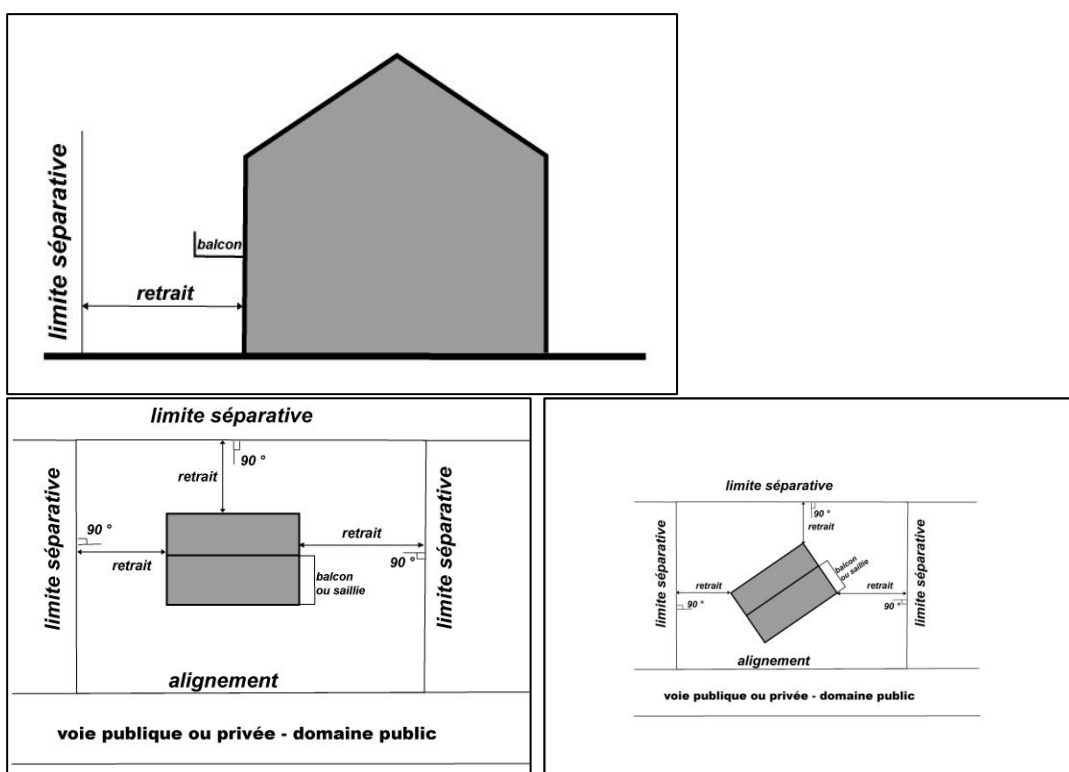
Le recul* est la distance séparant une construction* des emprises publiques* ou des voies* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique*, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction*.

Réhabilitation*

Correspond à une remise en état profond d'une construction* ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

Retrait* (par rapport aux limites séparatives*)

Le retrait* est la distance séparant la construction* d'une limite séparative*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative* relativement au plan des façades* (hors saillies*).



Saillie*

On appelle saillie* toute partie ou élément de construction* ponctuel qui dépasse le plan d'une façade* d'une construction* et constitutive ou non d'une surface de plancher* (SP). Les oriels, balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies*.

Sol naturel*

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction*. Le sol naturel* correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surélévation*

Le terme « surélévation* » d'une construction* signifie toute augmentation de la hauteur* de la construction*.

Surface de plancher*

La surface de plancher* est une unité de calcul des surfaces de construction* (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher* de la construction* est égale* à la somme des surfaces de plancher* de chaque niveau* clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher* d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher* des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher* des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher* affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain* ou unité foncière*

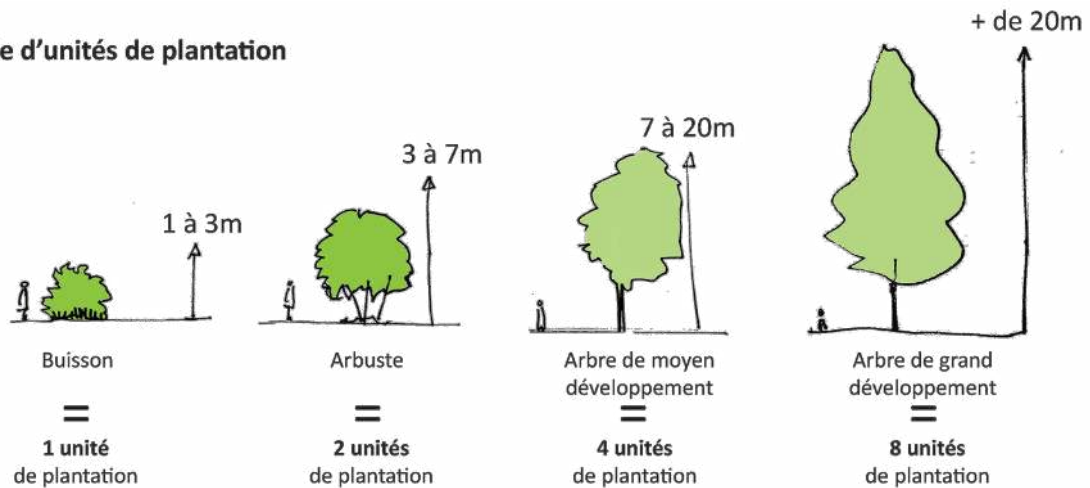
Un terrain* (ou unité foncière*) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Unité de plantation*

Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés, les unités de plantation sont définies comme suit :

Plant	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation
1 buisson	1 à 3 m	Multiple	1
1 arbuste	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8

Typologie d'unités de plantation



Voie*

Ce terme englobe toute voie*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

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

3.1. Accès*

3.1.1 Les accès* doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

3.2. Voies*

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;
- 4.1.2 Toute construction* nouvelle à usage autre que d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique) ;
- 4.1.3 Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) ;
- 4.1.4 Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou similaires pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

4.2. ASSAINISSEMENT

- 4.2.1 Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ;
- 4.2.2 Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Mauldre ou Orges-Yvette).

Eaux usées

- 4.2.3 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- 4.2.4 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble* doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.
- 4.2.5 Les opérations de construction* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Eaux pluviales

- 4.2.6 Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire. Tout raccordement au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

- 4.2.7 Dès la conception des aménagements et réaménagements, doit être recherchée la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention.
- 4.2.8 L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être privilégiée. En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.
- 4.2.8.1 Pour une pluie courante de 8 mm en 24 heures, aucun rejet n'est accepté.
- 4.2.8.2 Le débit de rejet pour les autres pluies est limité à 1 l/s/ha. . Le volume de rétention doit être calculé sur un épisode pluvieux de référence de 67 mm en 12 heures
- 4.2.8.3 Les espaces de stockage seront de préférence être à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, d'un parking inondable, d'une zone inondable intégrée à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés...
- 4.2.8.4 Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.
- 4.2.9 Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.
- 4.2.10 Toutefois, à l'exception des travaux d'extension, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

Domanialité des réseaux d'assainissement

- 4.2.11 Les collecteurs d'assainissement publics traversant le domaine privé doivent faire l'objet d'une inscription aux hypothèques et d'une servitude de passage signée entre Saint-Quentin-en-Yvelines et le propriétaire.
- 4.2.12 Les modalités d'accès aux ouvrages d'assainissement doivent être conformes aux modalités présentes dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

4.3. RESEAUX DIVERS

- 4.3.1 Pour toute construction* nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction* existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades* (technique « dissimulée ») ;

4.4 GESTION DU STOCKAGE DES DECHETS

- 4.4.1 Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation du traitement des déchets, de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent (déchets ménagers, objets encombrants, déchets verts, etc.) ;

- 4.4.2 Les locaux de stockage de tous les déchets doivent, dans les constructions* destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- 4.4.3 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Par ailleurs, afin de faciliter le ramassage par les services compétents des récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets, toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble* devra prévoir une ou plusieurs aires de réception accessibles depuis la voirie publique ou privée

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS* EXISTANTES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans toutes les zones du PLU :

- aux constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées.
- aux travaux d'isolation thermique des constructions* existantes (articles R 152-6 et R 152-7 du code de l'urbanisme) depuis plus de 2 ans à la date du dépôt de la demande et régulièrement autorisées.

5.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

5.1.1 Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 5.1.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 6, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un recul* par rapport à l'alignement* égal à celui de la construction* existante.
- 5.1.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

5.2.2 Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

- 5.2.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés, dans le respect des prescriptions édictées concernant les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur et les murs remarquables à protéger soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 5.2.2.2 La distance de recul* peut être réduite de 0,30 mètres et le non-respect de la distance de recul* peut être aggravé de 0,30 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

5.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

5.2.2 Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 5.2.2.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de

constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 7 afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un retrait* par rapport à la limite séparative* égal à celui de la construction* existante.

5.2.2.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7 de la zone d'implantation de la construction* concernée dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

5.2.3 Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

5.2.3.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés, dans le respect des prescriptions édictées concernant les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur et les murs remarquables à protéger soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

5.2.3.2 La distance de retrait* peut être réduite de 0,30 mètres et le non-respect de la distance de retrait* peut être aggravé de 0,30 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

5.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

5.3.1 Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

5.3.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 8, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle. En ce cas, la distance entre les constructions* sur un même terrain* doit être égale à distance existante entre les constructions* déjà implantées sur le terrain*.

5.3.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* ou partie de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 8 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

5.3.2 Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

5.3.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés, dans le respect des prescriptions édictées concernant les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur et les murs remarquables à protéger soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

5.3.2.2 La distance de retrait* peut être réduite de 0,30 mètres et le non-respect de la distance de retrait* peut être aggravé de 0,30 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

5.4 – EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

5.4.1 Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les constructions* existantes peuvent évoluer, notamment par extension* ou changement de destination, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.

5.4.2 Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

- 5.4.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés, dans le respect des prescriptions édictées concernant les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur et les murs remarquables à protéger soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 5.4.2.2 L'emprise au sol* peut être dépassée et le dépassement de l'emprise au sol* peut être aggravé dans la limite des dérogations prévues aux articles 5.1 et 5.2 ci-dessus, pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

5.5 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

5.5.1 Constructions* existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- 5.5.1.1 Les dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction* concernée ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration, d'isolation et de mise aux normes des constructions* existantes ne respectant pas les règles définies par cet article.
- 5.5.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes, non implantées conformément aux dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

5.5.2 Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

- 5.5.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieure des toitures sont autorisés.
- 5.5.2.2 La hauteur* peut être augmentée de 0,30 mètres et le non-respect de la hauteur* plafond peut être aggravé de 0,30 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

5.6 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

5.6.1 Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les constructions* existantes peuvent évoluer, notamment par extension* ou changement de destination, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.

5.6.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

- 5.6.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés, dans le respect des prescriptions édictées concernant les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur et les murs remarquables à protéger soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 5.6.2.2 Le coefficient d'espaces végétalisés* peut ne pas être respecté et le non-respect du coefficient d'espaces végétalisés* peut être aggravé dans la limite des dérogations prévues aux articles 5.1 à 5.4 ci-dessus, pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 6 - AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

BANDES CONSTRUCTIBLES

Dans les parties concernées de la zone urbaine, la limite entre la bande constructible principale* et la bande de constructible limitée*, située à 20 ou 25 mètre de l'alignement selon les secteurs ; figure sur le document graphique.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :

- participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
- et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
- et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux* (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

ARTICLE 8 - ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 2 catégories :

- **les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur** soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **les murs remarquables à protéger**, soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Tous les travaux réalisés sur les constructions* identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre du 4.2 Annexes au règlement et au 4.4 Règlement graphique- extrait du plan de zonage : Patrimoine du centre-ancien.

Ainsi, lorsque les prescriptions spécifiques présentes au titre du 4.2 Annexes au règlement et au 4.4 Règlement graphique- extrait du plan de zonage : Patrimoine du centre-ancien, les y autorisent, les différentes mesures à prendre en compte dans le cadre du présent règlement sont :

Démolition

- La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
 - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc...) ;
 - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

Réhabilitation*

- Tout projet de réhabilitation* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction*.

Modification des volumes, façades*

- Toute modification éventuelle apportée en termes de volumétrie générale et de modification de façade* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction* d'origine.

Surélévation*

- Tout projet de surélévation* du bâtiment d'origine peut être refusé s'il entraîne des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement* bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades* de la construction* d'origine.

Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction* ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades* et toitures de la construction* d'origine.

Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions* avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré **en dehors des voies* publiques et des emprises publiques*** ;

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain* d'assiette de l'opération ou sur un terrain* contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération.
- Soit, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...).

9.1.2 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction* nouvelle.

- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension* de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale,
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

9.1.3 En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

9.1.4 En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions* sont soumises aux dispositions du présent article.
- Pour les constructions* existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de place supérieur à la règle exigée.

9.1.5 Modalité de calcul des places de stationnement : le calcul se fait par tranche entière entamée. Ainsi par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* (SP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m² de surface de plancher*, est de 2 places

9.1.6 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions* ou des annexes*. Leur superficie minimum devra être de 5 m². En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé permettant de réaliser ces stationnements à un autre niveau du bâtiment sous réserve de présenter, dans une note explicative à joindre au permis de construire, les dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique indispensable pour un usage quotidien des cycles.

9.1.7 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules. Les places commandées sont interdites.

9.1.8 Les constructions de 5 logements et plus devront prévoir au moins 50 % du stationnement automobile dans le volume de la construction.

9.1.9 Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions* sont les suivantes :

Concernant les véhicules motorisés, les porteurs de projet ont la faculté de réserver une partie des places exigées aux véhicules à deux-roues motorisés. Ces places réservées aux deux-roues motorisés viennent en déduction des places exigées pour les véhicules motorisés, dans la limite du plafond prévu pour chaque destination.

Destina- tion	Norme de stationnement des véhicules motorisés			Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
	Exigences sur l'ensemble du territoire communal en dehors du cercle de proximité des gares	Exigences dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)	Nombre maxi de places réservées aux deux-roues motorisés , pris en compte au titre des normes de stationnement.	
Habitation	1 place par tranche de 60m² de SP, avec un minimum d'une place par logement.	1 place par logement	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 700 m² de SP	Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m² de SP
Habitat spécifique : résidence services non-hôtelière, résidence autonomie, résidences universitaires	1 place par logement	0,5 place par logement	1 place pour 7 logements	1 place par logement
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	1 place pour 20 chambres	5 places pour les hôtels de plus de 20 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 55 m² de SP.	1 place par tranche de 70 m² de SP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP	1 place par tranche de 100 m² de SP

Destina- tion	Norme de stationnement des véhicules motorisés			Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
	Exigences sur l'ensemble du territoire communal en dehors du cercle de proximité des gares	Exigences dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)	Nombre maxi de places réservées aux deux-roues motorisés , pris en compte au titre des normes de stationnement.	
Commerces	<p>1 place par tranche de 60 m² de SP de surface de vente.</p> <p>Les commerces de moins de 200 m² peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.</p>	<p>1 place par tranche de 60 m² de SP de surface de vente.</p> <p>Les commerces de moins de 200 m² peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.</p>	<p>Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP</p>	<p>Il n'est pas exigé de place pour les commerces d'une SP inférieure ou égale à 200 m².</p> <p>Au-delà des 200 premiers m² de SP, 1 place par tranche de 200 m² de SP</p>
Artisanat	<p>1 place par tranche de 60 m² de SP</p>	<p>1 place par tranche de 75 m² de SP.</p>	<p>Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP</p>	<p>Il n'est pas exigé de place pour les constructions* à usage d'artisanat d'une SP inférieure ou égale à 200 m².</p> <p>Au-delà des 200 premiers m² de SP, 1 place par tranche de 200 m² de SP</p>

Destina- tion	Norme de stationnement des véhicules motorisés			Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
	Exigences sur l'ensemble du territoire communal en dehors du cercle de proximité des gares	Exigences dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)	Nombre maxi de places réservées aux deux-roues motorisés , pris en compte au titre des normes de stationnement.	
Au-delà de 1000 m² de SP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Industrie	1 place par tranche de 60 m ² P de SP	1 place par tranche de 75 m ² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Au-delà de 1000 m² de SP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.			
Entrepôt	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 100 m ² de SP	Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 130 m ² de SP		
Les constructions de plus de 1000 m² de SP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place par tranche de 50 m ² de SP	1 place par tranche de 50 m ² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP,	2 places par tranche de 100 m ² de SP

Destina- tion	Norme de stationnement des véhicules motorisés			Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
	Exigences sur l'ensemble du territoire communal en dehors du cercle de proximité des gares	Exigences dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)	Nombre maxi de places réservées aux deux-roues motorisés , pris en compte au titre des normes de stationnement.	
	Les constructions* dont les destinations et fréquentations justifient un nombre de places différent peuvent déroger à la règle. En ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une note particulière de fréquentation en cohérence avec les orientations du PDUIF qui devra être jointe à la demande de permis de construire			
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement

ARTICLE 10 - ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

10.1 - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L113.1° DU CODE DE L'URBANISME ;

Les terrains* boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1, R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sauf application des dispositions 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.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

« En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;

- *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;*
- *Une forêt publique soumise au régime forestier. »*

10.2 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER OU A CREER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Par ailleurs, certains alignements d'arbres sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant au titre VII du présent règlement.

10.3 - LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée. Ainsi, sont interdites toutes les constructions* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous :

- 1) Les aménagements et constructions* de locaux techniques et de constructions* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) sont autorisés, à condition :
 - de préserver la dominante végétale de ces espaces,
 - de limiter l'emprise au sol des constructions* à **5 %** de la superficie protégée du terrain*.
- 2) Des accès* et voies* peuvent y être aménagés.

Les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

10.4 - LES MARES A PROTEGER OU METTRE EN VALEUR, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;

Les mares existantes sur le territoire communal ont été identifiées au zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions*.

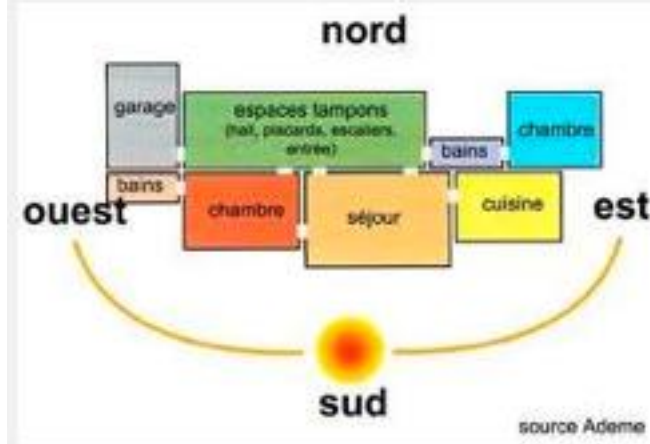
Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Les constructions* nouvelles sont interdites dans un rayon de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de l'entité.

ARTICLE 11 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1/ Conception bioclimatique

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



2/ Déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessible depuis la voie de desserte* et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné.

3/ Énergies renouvelable

Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

4/ Économies d'eau

Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE 12 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir un fourreau enterré pour le raccordement aux communications numériques existantes ou à venir.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE

Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

La zone U est concernée par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme, dont :

- **Le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé créé en application des articles L212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;**
- **Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 : 3 périmètres concernés par délibération du conseil communautaire du 10 novembre 2016 et du 9 mai 2019.**

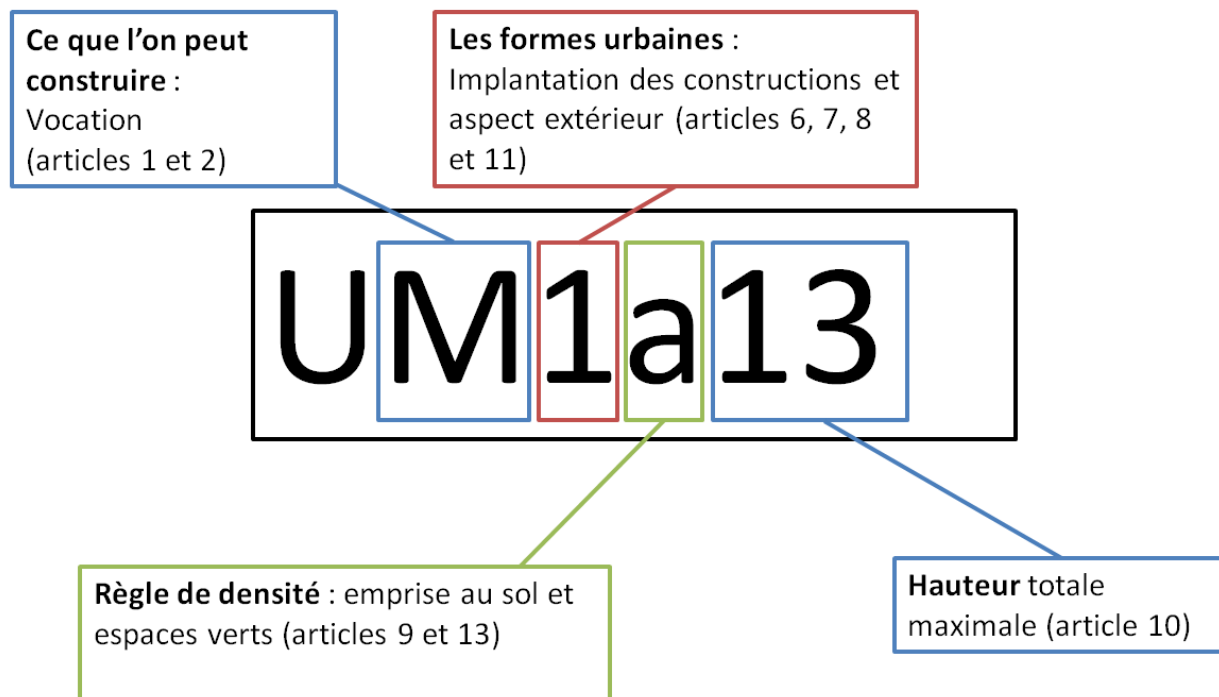
Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

- o les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence des « réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone ». Le PLU de Coignières ne comporte pas de zone à urbaniser « ouverte ».
- o si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; ces secteurs sont réglementés au Titre IV du présent règlement : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE.

Le règlement de la zone U est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 0 - FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICES

La zone urbaine et la zone à urbaniser de Coignières sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :



Ainsi, le règlement précise pour chacun des articles et au-delà des règles qui s'appliquent dans toutes les zones U et AU, les règles qui s'appliquent à l'indice du secteur concerné.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U

- 1.1.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;
- 1.1.2 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;
- 1.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;
- 1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.5 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux autorisés à l'article U 2 ;
- 1.1.6 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.2 Occupations et utilisations du sol interdites en secteur M

- 1.2.1 En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U, sont interdites en secteur M, les constructions*, installations et ouvrages à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce ou d'artisanat, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles autorisées à l'article U 2 ;

1.3 Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs R et Rs

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U, sont interdites en secteurs R et Rs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.3.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;
- 1.3.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt et d'industrie.

1.4 Occupations et utilisations du sol interdites en secteur Rs

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U, sont interdites en secteur Rs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.4.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;

1.5 Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs A, Ac et Ai

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur A, Ai et Ac les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.5.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;
- 1.5.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière

En sus des occupations et utilisations du sol interdites aux articles 1.5.1 et 15.1.2, sont interdites en secteur A et Ac, à l'exclusion du secteur Ai :

1.5.3 Les constructions* à destination d'activité industrielle.

En sus des occupations et utilisations du sol interdites aux articles 1.5.1 et 15.1.2, sont interdites dans le seul secteur A, à l'exclusion des secteurs Ai et Ac :

1.5.4 Les constructions* à destination d'entrepôt.

En sus des occupations et utilisations du sol interdites aux articles 1.5.1, 15.1.2 et 15.1.4, sont interdites dans le seul secteur Ac, à l'exclusion des secteurs Ai et A :

1.5.5 Les constructions* à usage d'entrepôt, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

En sus des occupations et utilisations du sol interdites aux articles 1.5.1, 15.1.2 et 15.1.4, sont interdites dans le seul secteur Ai, à l'exclusion des secteurs A et Ac :

1.5.6 Les constructions* à usage de commerce, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

1.6 Occupations et utilisations du sol interdites en secteur E

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 2.4

1.7 Occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre concerné par le risque industriel lié à la société AIR Products

Dans ce périmètre figurant sur le règlement graphique sont interdits :

- Les constructions de toute nature ;
- Les aires de stationnement ;
- Les dépôts de matériaux ou de carburant.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U

2.1.1 La création, l'extension* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris ;

2.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, odeurs, circulation, etc.) ou de risques.

2.1.3 L'évolution des constructions* à destination d'hébergement hôtelier existantes à la date d'approbation du PLU.

- 2.1.4 Les constructions, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau, et télécommunication à condition :
- Garantir leur bonne insertion dans le site ;
 - Que soient mise en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (pollutions électromagnétiques, etc.) ou de risques.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur R et Rs

Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, odeurs, circulation, etc.) ou de risques, comme par exemple les locaux incluant des réparations automobiles.
- et à condition qu'elles soient liées à un logement, et que leur surface de plancher* n'exède pas la surface dédiée au logement.

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur Rs

Les constructions*, installations et ouvrages à destination de bureau à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, odeurs, circulation, etc.).
- et à condition qu'elles soient liées à un logement, et que leur surface de plancher* n'exède pas la surface dédiée au logement.

2.4. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur M

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions*, installations et ouvrages à destination de commerce ou d'artisanat, à condition que leur surface de plancher* n'exède pas 200 m² ; cette limitation est portée à 400 m² pour le foncier situé le long de la N 10 et délimitée sur le plan de zonage N° 4-3. En cas de division foncière, ces dispositions ne demeureront applicables qu'aux emprises foncières adressées côté RN 10.

2.5. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs A, Ac et Ai

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.5.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'exède pas 150 m² ;

- 2.5.2 Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont directement liées ou nécessaires à une destination de construction* autorisée dans le secteur.

En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions au paragraphe précédent, sont admises sous conditions dans le seul secteur Ac :

- 2.5.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise.

En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions au paragraphe précédent, sont admises sous conditions dans le seul secteur Ai :

- 2.5.4 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de commerce à condition qu'il s'agisse d'un local accessoire* et que toute activité commerciale pouvant être assimilée à du commerce de détail représente une surface inférieure à 40 m² de Surface de Plancher.

2.6. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur E

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.6.1 Les constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leur extension* à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;
- 2.6.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 150 m².

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

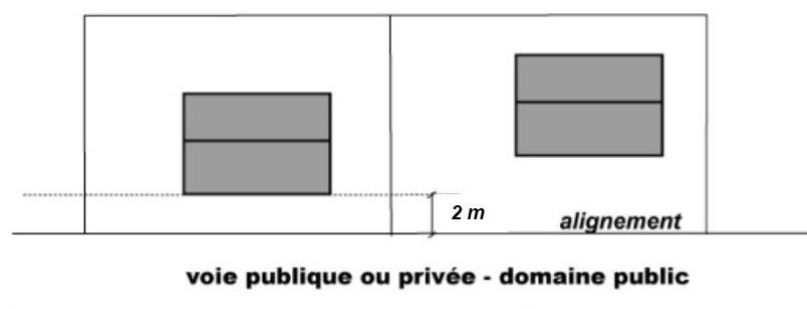
ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1 Le présent article s'applique aux voies* existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article ;
- 6.1.2 En complément des dispositions prévues au présent article, se reporter à l'article 5 des dispositions communes pour :
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées ;
 - ou pour les travaux d'isolation thermique des constructions* existantes depuis plus de 2 ans à la date du dépôt de la demande et régulièrement autorisées."

6.2. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 1

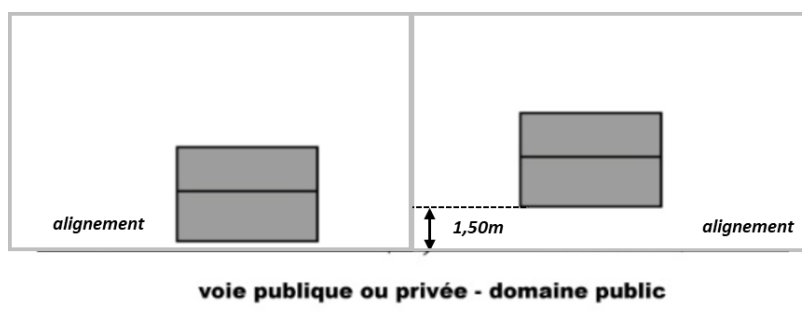
Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 2 mètres minimum de l'alignement*.



6.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 2

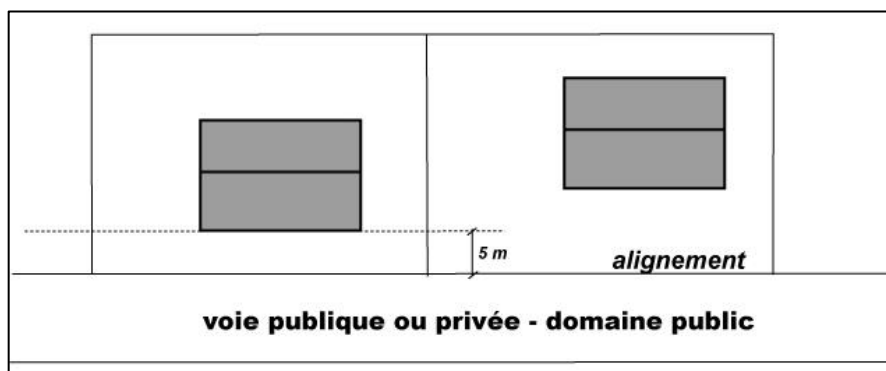
Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté :

- Soit à l'alignement* ;
- Soit en recul* de 1,5 mètres minimum de l'alignement*.



6.4 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3 et 5 et 9

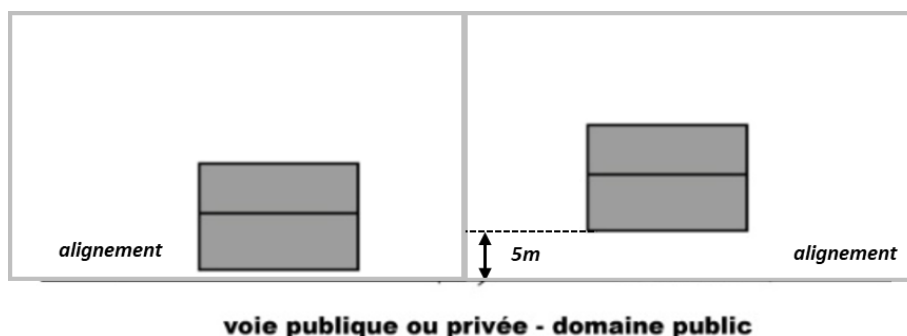
Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté avec un recul* de 5 mètres minimum de l'alignement*.



6.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 4

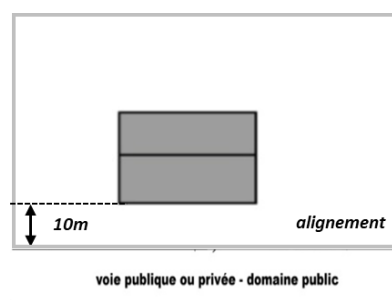
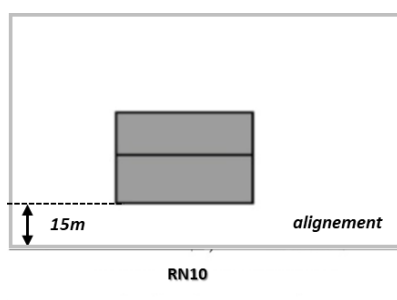
Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions*, doit être implanté :

- Soit à l'alignement* ;
- Soit en recul* de 5 mètres maximum de l'alignement*.



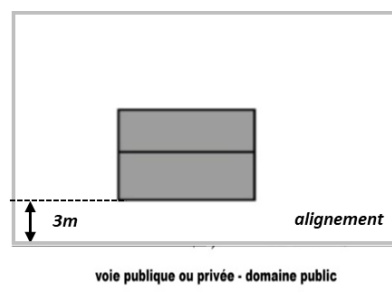
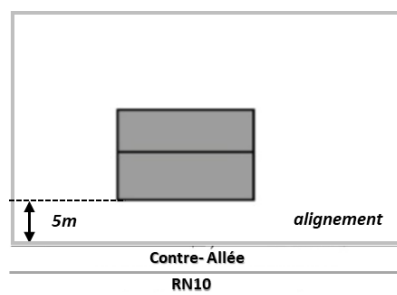
6.6 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 15 mètres minimum de l'alignement* sur la RN10 et de 10 mètres minimum sur les autres voies. *



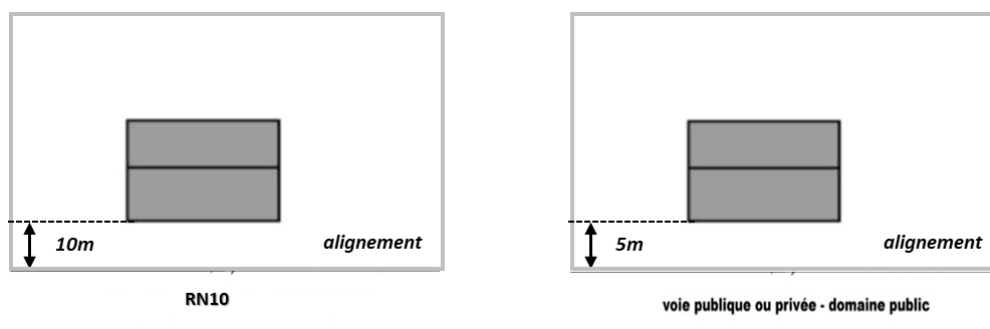
6.7 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 7

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 5 mètres minimum de l'alignement* sur la contre-allée de la RN10 et de 3 mètres minimum sur les autres voies.



6.8 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 8 et 10

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 10 mètres minimum de l'alignement* sur la RN 10 et de 5 mètres minimum sur les autres voies.



ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² d'emprise au sol*.
- 7.1.2 La distance est calculée de la limite séparative* au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.
- 7.1.3 Les annexes isolées d'une hauteur (H) supérieure à 2,50 mètres devront être implantées en retrait des limites séparatives, la distance de retrait L doit être au moins égale à H.
- 7.1.4 Les façades ou pignons des annexes isolées qui s'implantent à moins de 3 mètres d'une limite séparative, doivent obligatoirement être aveugles.
- 7.1.5 Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.
- 7.1.6 Pour les terrains concernés par une bande constructible figurant au document graphique et en complément des dispositions prévues au présent article, se reporter à l'article 6 des dispositions communes ;
- 7.1.7 En complément des dispositions prévues au présent article, se reporter à l'article 5 des dispositions communes pour :
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées ;

- o ou pour les travaux d'isolation thermique des constructions* existantes depuis plus de 2 ans à la date du dépôt de la demande et régulièrement autorisées."

7.2. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 1 et 2

- 7.2.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives*. En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².

7.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3 et 4

- 7.3.1 Dans la bande de constructible principale, les constructions* peuvent s'implanter :
- Soit en limite(s) séparative(s)*
 - Soit en retrait*.

Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative* :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou pour les parties de constructions qui présentent des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m².

- 7.3.2 Dans la bande de constructible limitée les constructions* peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance ne peut être inférieure à 6m.

En outre, sont autorisées,

- dans la limite de 15 m² d'emprise au sol, les extensions* accolées aux constructions* existantes à la date d'approbation du PLU non implantées conformément aux dispositions de l'article 6 des dispositions communes, et dans la limite d'une extension
- les annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres de hauteur et 15 m² d'emprise au sol, et dans la limite d'une annexe.

- 7.3.3 Dans la bande de constructible limitée les constructions* devront s'implanter à une distance de 10 m par rapport à la limite de fond de parcelle.

7.4 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 5

Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives en respectant un retrait* minimum égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ($L=H/2$) et avec un minimum de 3 mètres.

7.5 Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 6 et 7

- 7.5.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle,
- 7.5.2 Les constructions* peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative* latérale,
- 7.5.3 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative* :

Le plan des façades des constructions* doit respecter un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment ($L=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

7.6 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 8

Les constructions* doivent être implantées en retrait* des limites séparatives :

- Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative* n'a pas d'ouverture ou présente des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m², les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres,
- Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative* comporte une ou plusieurs ouvertures, les constructions* doivent s'implanter avec un retrait de minimum 6 mètres.

7.7 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 9

7.7.1 Les constructions* doivent s'implanter sur au moins une limite séparative* latérale.

7.7.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle,

7.7.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative* :

- Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative n'a pas d'ouverture ou présente des ouvertures au plus égales à 0,25 m² par ouverture et d'une surface cumulée maximale de 1 m², les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2,50 mètres
- Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte une ou plusieurs ouvertures, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de minimum 6 mètres.

7.8 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 10

7.8.1 Les constructions* peuvent être implantées en limite ou en retrait* des limites séparatives.

7.8.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative* :

Le plan des façades* des constructions* doit respecter un retrait* minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade* ($L=h/2$) avec un minimum de 3 m.

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

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8.1.2 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² d'emprise au sol*.
- 8.1.3 La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus
- 8.1.4 En complément des dispositions prévues au présent article, se reporter à l'article 5 des dispositions communes pour :

- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées ;
- ou pour les travaux d'isolation thermique des constructions* existantes depuis plus de 2 ans à la date du dépôt de la demande et régulièrement autorisées."

8.2. Dispositions aux secteurs régis par les indices 1, 3, 4, 7, 8 et 9

- 8.2.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* au moins égale à 8 mètres.
- 8.2.2 En outre, dans les secteurs 3 et 4, dans la bande constructible limitée figurant au document graphique, les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* au moins égale à 12 mètres.

8.3 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 2

- 8.3.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute.
- 8.3.2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* et les installations d'équipement public ou d'intérêt général

8.4. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 5, 6 et 10

- 8.4.1 Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant.

Indices	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non règlementée
« b »	70% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

- 9.2 En complément des dispositions prévues au présent article, se reporter à l'article 5 des dispositions communes pour :
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées ;
 - ou pour les travaux d'isolation thermique des constructions* existantes depuis plus de 2 ans à la date du dépôt de la demande et régulièrement autorisées."

ARTICLE U 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- *Une hauteur* maximum au point le plus haut de la construction** (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- *Une hauteur* maximale de façade* (h)* définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses
- *Dans les secteurs 3 et 4, cette hauteur s'applique uniquement dans la bande constructible principale**
- À cette hauteur* maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux* maximum admis pour une hauteur* donnée :

Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux* maximum admis pour les constructions*	Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)
8	R+1 ou R+1+C (ZAC Village)	6
10	R+1 ou R+1+C	7
12	R+2 ou R+2+C	9
15	R+3 ou R+3+C	12
18	R+4 ou R+4+C	15
21	R+5 ou R+5+C	18
23	R+6 ou R+6+C	21

Le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C » au couronnement (ou comble).

10.2 En complément des dispositions prévues au présent article, se reporter à l'article 5 des dispositions communes pour :

- o les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées ;
- o ou pour les travaux d'isolation thermique des constructions* existantes depuis plus de 2 ans à la date du dépôt de la demande et régulièrement autorisées."

10.3 Dans les secteurs 3 et 4, dans la bande constructible limitée, la hauteur des constructions sera limitée à 7 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout du toit, soit un nombre de niveaux maximum de R+C

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction

permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

- 11.1.2 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.
- 11.1.3 Les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.
- 11.1.4 Les règles énoncées ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour l'extension, ou l'aménagement de bâtiments afin de s'harmoniser avec l'existant.

11.2 Toitures

11.2.1 Dispositions générales

Les règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la charpente et pour les éléments de paysage bâtis identifiés (art. L. 151-19 du code de l'urbanisme).

Pour les toitures à pente, les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

11.2.2 Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices de forme urbaine 1, 2, 3, 4 et 9

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les vérandas et annexes isolées ne sont pas règlementées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel (lucarnes à capucine ou à fronton).

11.2.3 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs régis par les indices de forme urbaine 1, 2, 3 et 9

Les toitures, à l'exception des auvents, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli ou de l'ardoise.

11.2.4 Dispositions complémentaires applicables au seul secteur régi par l'indice de forme urbaine 4

Les toitures, à l'exception des auvents, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

La pente du pan de toiture est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés. Les toitures terrasses sont interdites.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de 78x98.

11.3 Façades

11.3.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent utiliser des matériaux de qualité et de préférence les matériaux déjà présents sur les édifices du quartier et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le revêtement et la teinte des façades* doivent être pensés en harmonie avec ceux des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe) ;

L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (type parpaing non enduit) est interdit.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.3.4 Dispositions complémentaires applicables au seul secteur régis par l'indice 4

Un soin particulier devra être apporté au choix des matériaux et coloris afin qu'elles s'intègrent à leur environnement. Les teintes, matériaux et mises en œuvre devront s'appuyer de préférence selon le cahier de recommandation (en annexe) ;

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres,
- Les volets roulants s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie,
- Les menuiseries blanches.

Les baies des constructions existantes, visibles depuis l'espace public, exception faite des constructions neuves ou implantées sur la route nationale, doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges (20% minimum).

Les façades en pierre existantes seront maintenues ou rénovées en pierre apparente ou rocaillage, à l'identique de l'existant. Le rejointoiement sera effectué dans une teinte en harmonie avec le matériau principal restera affleurant, à l'aide d'un mortier de chaux et sable de même nature et de couleur ton pierre (beige ou sable) : Les joints blancs ou très clairs sont proscrits.

11.4 Clôtures

11.4.1 En bordure des voies, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les dispositifs d'occultation de vue d'aspect plastique ou imitation végétation synthétique sont interdits.

Nonobstant les dispositions des articles U11.4.3 et U11.4.4, les clôtures édifiées le long de la RN10, de la RD13 et de la voir ferrée peuvent être constituées d'une clôture pleine en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Sur une longueur égale au recul des bâtiments, les clôtures en limite séparative seront constituées dans des matériaux homogènes avec ceux constituant la clôture en bordure des voies et espaces publics.

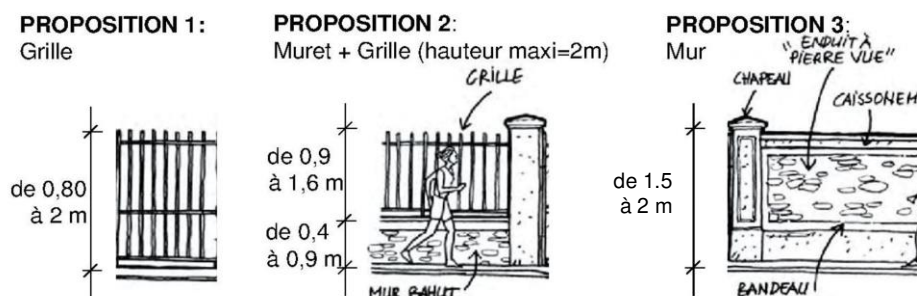
11.4.2 Pour les secteurs régis par l'indice 4

Lorsqu'elles seront réalisées, à l'alignement ou en limite séparative, ces clôtures auront une hauteur totale inférieure ou égale à 2 m.

En bordure des voies publiques et des voies privées (ou cours communes) les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une grille doublée ou non d'une haie (hauteur minimale de 0,80 m).
- d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m) ;
- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Schémas explicatifs :



11.4.3 Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 9

Lorsqu'elles seront réalisées, à l'alignement ou en limite séparative, ces clôtures auront une hauteur totale inférieure ou égale à 2 m. En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent présenter une dominante végétale, et être constituées soit :

- d'une clôture ajourée aspect métal ou bois sur un muret maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, doublé d'une haie (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille ou palissade : entre 0,9 et 1,6 m) ;
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur une bordure ou un soubassement n'excédant pas 0,15 mètre de hauteur.

11.4.4 Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 5, 6, 7,8 et 10

Lorsqu'elles seront réalisées, à l'alignement ou en limite séparative, ces clôtures auront une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.

En bordure de voie et d'emprise publique, seules sont autorisées les haies, éventuellement doublées d'une clôture. Elles seront composées d'une grille en barreaudage, d'une palissade ajourée d'aspect bois avec des parties vides plus larges que les parties pleines, ou d'un grillage d'aspect métallique. Elles pourront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 0,15 mètres. Les murs, murets ou tout dispositif de clôture non décrit au précédent alinéa sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

En limites séparatives sont autorisées :

- les clôtures pleines sur une longueur maximale de 10m à partir de l'alignement, sous réserve que les espaces situés en limite ne soient pas végétalisés
- la reconstruction à l'identique des clôtures maçonnées existantes ou des palissades d'aspect bois existantes

11.5 Bâtiments annexes

- 11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;
- 11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective est imposée.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 9 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres et plantations :

- 13.1.1 Les terrains* doivent comprendre un pourcentage minimum d'espaces végétalisés défini en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau ci-après.
- 13.1.2 Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :
- Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre* ;
 - Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :
 - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

- Auquel s'ajoute, un pourcentage minimum d'espaces végétalisés complémentaires* qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre* pour obtenir le pourcentage total d'espaces végétalisés exigé sur le terrain*.

INDICE	Pourcentage minimum d'espaces végétalisés à réaliser par rapport à la superficie du terrain*		
	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Espaces végétalisés de pleine terre*	Espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

13.2. Plantations des espaces végétalisés

- 13.2.1. Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre* ou complémentaires*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation* par tranche entamée de 20 m² ;

Ces unités de plantation* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement.

- 13.2.2. Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.
- 13.2.3. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil.
- 13.2.4. Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
- 13.2.5. Les plantations mono-spécifiques sont interdites. La strate arbustive devra de préférence être composée de deux tiers d'essences caduques et d'un tiers d'essences marcescentes ou persistantes.
- 13.2.6. Les espèces végétales invasives inscrites sur la liste européenne ou sur la liste prévue par l'article L. 411-5 du code de l'environnement sont interdites.
- 13.2.7. Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (ex-NATURPARIF) sont déconseillées.
- 13.2.8. Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (ex-NATUREPARIF).

13.3. Plantations des aires de stationnement

- 13.3.1. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement.
- 13.3.2. Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 10 places de stationnement. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter à l'article 11 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. La zone à urbaniser stricte est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude permettant de vérifier l'effectivité de la zone humide selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Le projet d'aménagement qui sera développé sur ce secteur veillera à protéger ce milieu sensible si son existence est avérée.

Le règlement de la zone AU est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AUs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes de constructions et d'aménagement à l'exception de ceux soumis à condition en AUs2

ARTICLE AUs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils respectent au moins l'une des conditions suivantes :

- que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations admises dans le secteur,
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
- qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - o pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).

ARTICLE AUs 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AUs 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AUs 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EM-PRISES PUBLIQUES*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUs 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUs 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUs 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à l'article 9 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AUs 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUs 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter à l'article 11 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AUs 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions* ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Le règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 *Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone A et tous ses secteurs*

- 1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.
- 1.1.2 Sont interdit les exhaussements et les affouillements,
- 1.1.3 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations non destinées aux exploitations agricoles sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. *Dispositions générales*

À condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées dans la zone A y compris dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- 2.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.2. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en sus en zone A, à l'exclusion du secteur Ap*

Sont autorisées en sus dans la zone A à l'exclusion du secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1 Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;
- 2.2.3 Une construction* à usage d'habitation par unité d'exploitation et dans une limite de 150 m² de surface de plancher*, à condition qu'elle soit directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole, qu'elle se situe sur la même unité foncière* et à moins de 80 mètres du siège d'exploitation ;
- 2.2.4 Les travaux d'extension* ou d'aménagement des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 m² de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLU et ne crée pas de nouveau logement.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EM-PRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions* doivent s'implanter en respectant un recul* de 10 mètres à partir de l'alignement* des voies* départementales et de 6 mètres à partir de l'alignement* des autres voies* ;
- 6.2 Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions* annexes* d'une hauteur* totale inférieure à 3,50 mètres et les dispositifs techniques (par exemple : transformateur électrique).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

- 7.1.2 Les constructions* peuvent s'implanter :
- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
 - Soit en retrait*.
- 7.1.3 Les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative*, doivent être implantées avec un retrait* minimal égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ($L=h/2$) avec un minimum de 5 mètres ;
- 7.1.4 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* présentant une hauteur* totale inférieure ou égale à 3,50 mètres et aux dispositifs techniques (par exemple : transformateur électrique).

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

Se reporter à l'article 5 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE

9.1 Disposition générale

Le présent article ne s'applique pas aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone.

9.2 Dispositions applicables à la zone A à l'exception du secteur Ap

9.2.1 L'emprise au sol maximale des constructions* à usage agricole ou forestier est fixée à :

- 10% de la surface de l'unité foncière pour les premiers 10 000 m² de l'unité foncière.
- 1% de l'emprise au sol du reste de l'unité foncière au-delà.

Par dérogation, l'emprise au sol des serres et tunnels maraichers est limitée à 50 % de l'emprise foncière.

9.2.2 L'emprise au sol maximale des constructions* nouvelles à usage d'habitation est fixée à 60 m².

9.2.3 L'augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions* existantes non destinées à l'activité agricole ou forestière est fixée à 20% de l'emprise des constructions existantes, dans la limite de 20 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 La hauteur* maximale des constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction* (H) ;

10.2 La hauteur* maximale des constructions* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des toitures terrasses (h) ;

10.3 Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature ou dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.

11.1.3 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

11.2 Façades*

11.2.1 Les nouvelles constructions* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes

choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe) ;

- 11.2.3 L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;
- 11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.3 Toitures

- 11.3.1 Les toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- 11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles* ne pourront abriter qu'un seul niveau* aménageable ;
- 11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

11.4 Clôtures*

- 11.4.1 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder **1,50 mètres**. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :
- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
 - Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;
- 11.4.2 Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;
- 11.4.3 Les clôtures* en limite des voies* publiques ou privées et emprises publiques*, seront composées soit :
- d'un muret, surmonté d'un barreaudage vertical ajouré, et doublé d'une haie. En ce cas la hauteur de la partie pleine sera limitée à 0,60 m.
 - d'une haie doublée ou non d'un dispositif ajouré.
- 11.4.4 En limite séparative*, les murs pleins et les soubassements maçonnés sont interdits. Les clôtures* seront de préférence constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage d'aspect métallique.

11.5 Bâtiments annexes*

- 11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;
- 11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

- 11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie* des balcons et des façades*.
- 11.6.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction* ;
- 11.6.3 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.
- 11.6.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones
- 12.2 Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement perméable et végétalisé, mettant en œuvre des matériaux minéraux, devra être privilégié. Les gazons renforcés en mélange pierre terre sont préconisés.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres et plantations :

Le présent article ne s'applique pas aux productions agricoles et forestières.

- 13.1.1. Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.
- 13.1.2. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil.
- 13.1.3. Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
- 13.1.4. Les plantations mono-spécifiques sont interdites. La strate arbustive devra de préférence être composée de deux tiers d'essences caduques et d'un tiers d'essences marcescentes ou persistantes.
- 13.1.5. Les espèces végétales invasives inscrites sur la liste européenne ou sur la liste prévue par l'article L. 411-5 du code de l'environnement sont interdites.
- 13.1.6. Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (ex-NATURPARIF) sont déconseillées.
- 13.1.7. Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (ex-NATUREPARIF).

13.2. Plantations des aires de stationnement :

- 13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement.
- 13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 5 places de stationnement. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter à l'article 11 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du code de l'urbanisme).

Le règlement de la zone N est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 *Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans les secteurs Nc et Nj*

1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que les changements de destination de locaux existants non mentionnées à l'article N 2.1.1.2

En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

1.1.2 Sont interdits les exhaussements et les affouillements

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 *Dispositions générales*

À condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées dans la zone N et les secteurs Nc et Nj, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions* régulièrement autorisée existantes à la date d'approbation du présent PLU ;

2.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication et au réseau ferré à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.2 *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans a zone N, à l'exclusion des secteurs Nc et Nj :*

2.2.1 Les constructions* et installations à destination d'exploitation agricole et forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site.

2.2.2 Les travaux d'extension* ou d'aménagement des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveau logement et que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 50 m² de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLU et ne crée pas de nouveau logement.

2.3 *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur Nc :*

Les constructions* ou monuments funéraires à condition que leur hauteur* totale soit inférieure à 4 m.

2.4 *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur Nj :*

Les constructions* et installations légères liées aux activités de jardinage des jardins familiaux.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions* doivent s'implanter en respectant un recul* de 6 mètres à partir de l'alignement* des voies* ;
- 6.2. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions* annexes* d'une hauteur* totale inférieure à 3,50 mètres et les dispositifs techniques (type transformateur électrique).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait* de minimum 0,5 m.

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

Se reporter à l'article 5 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE

9.1 Disposition générale

Le présent article ne s'applique pas aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone

9.2 Dispositions applicables à la zone N à l'exception du secteur Nj

9.2.1 L'emprise au sol maximale des constructions* à usage agricole ou forestier est fixée 1 % de l'emprise au sol de l'unité foncière.

9.2.2 L'augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions* existantes non destinées à l'activité agricole ou forestière est fixée à 20 % de l'emprise des constructions existantes, dans la limite de 20 m².

9.2.2 Dispositions applicables au seul secteur Nj

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée à 10% de l'emprise foncière.

Par dérogation, l'emprise au sol des serres et tunnels maraichers est limitée à 50 % de l'emprise foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 Dispositions applicables à la zone N, à l'exclusion des secteurs Nj et Nc

Sans objet

10.1.1 La hauteur* maximale des constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction* (H) ;

10.1.2 Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions applicables au seul secteur Nc

La hauteur* maximale des nouvelles constructions* ou monuments funéraires ne pourra pas dépasser 4 mètres.

10.3 Dispositions applicables au seul secteur Nj

La hauteur* maximale totale (H) autorisée est de 3 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Clôtures*

11.1.1 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 1,5 mètres. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

11.1.2 Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

11.1.3 Les clôtures* en limite des voies* publiques ou privées et emprises publiques* seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un barreaudage vertical ajouré, et doublé d'une haie. En ce cas la hauteur de la partie pleine sera limitée à 0,60 m.

- d'une haie doublée ou non d'un dispositif ajouré.

11.1.4 En limite séparative*, les murs pleins et les soubassements maçonnés sont interdits. Les clôtures* seront de préférence constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage d'aspect métallique.

11.2 **Éléments techniques**

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones ;

12.2 Les aires de stationnement réalisées à l'air libre seront perméables et végétalisées, et mettront en œuvre des matériaux minéraux. Les gazons renforcés en mélange pierre terre sont préconisés.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres et plantations :

Le présent article ne s'applique pas aux productions agricoles et forestières.

- 13.1.1. Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.
- 13.1.2. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil.
- 13.1.3. Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
- 13.1.4. Les plantations mono-spécifiques sont interdites. La strate arbustive devra de préférence être composée de deux tiers d'essences caduques et d'un tiers d'essences marcescentes ou persistantes.
- 13.2.5. Les espèces végétales invasives inscrites sur la liste européenne ou sur la liste prévue par l'article L. 411-5 du code de l'environnement sont interdites.
- 13.2.6. Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (ex-NATURPARIF) sont déconseillées.
- 13.2.7. Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de de l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France (ex-NATUREPARIF).

13.2. Plantations des aires de stationnement :

- 13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement.
- 13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 5 places de stationnement. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter à l'article 11 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.