

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GARANCIERES

An aerial photograph of the town of Garancières, showing a dense residential area with many houses and trees. A semi-transparent map overlay is visible in the center of the image. The text 'PLAN LOCAL D'URBANISME' is written in bold black letters across the middle of the map overlay.

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

PLU approuvé en conseil Municipal le 15 juin 2013

Modification n°1 approuvée en conseil Municipal le 27 novembre 2018

Modification n°2 : dossier complet – décembre 2023

Prenant en compte les ajustements du 26 novembre 2024

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Dispositions applicables à la zone UA.	8
Dispositions applicables à la zone UH.....	15
Dispositions applicables a la zone UE	22
Dispositions applicables à la zone UJ.....	27
Dispositions applicables à la zone UM	33
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
Dispositions applicables à la zone 2AU	39
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	42
Dispositions applicables à la zone A.....	43
TITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	49
Dispositions applicables à la zone N.....	50
TITRE 6- ANNEXES	55

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Garancières.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS IYIENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.11 I-1 à R.111- 26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 1 I 1-2, R.111-4, R.1.1.1 -15 et R.111- 21 qui demeurent applicables.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS – EMBACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; h ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement. A compter du jour où le PLU est opposable aux tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

ARTICLE 4. PRINCIPE DE RÉDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 5. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser, tel que mentionné sur la cartographie en annexe.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors que ledit bâtiment a été régulièrement édifié. Ce droit à reconstruire reste soumis néanmoins à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8. CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

ARTICLE 9. CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 10. MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

ARTICLE 11. CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 12. VOIES BRUYANTES

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000.

ARTICLE 13. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 14. ZONES À RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111 -2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15. PROTECTION DES LISIÈRES BOISÉES

Dans une bande de 50 m comptés à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, représentée aux plans de zonage, et en dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

ARTICLE 16. PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 17. PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 300 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres non bâtis.

Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Les haies doivent être plantés au minimum à 0,5 m des limites séparatives et des limites d'emprises publiques.

Un rayon non-imperméabilisé d'au moins 2 mètres calculé à partir du tronc doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations d'essences locales (et non invasives), existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, arbres d'alignements et haies d'essences locales variées régulièrement entretenues doivent être impérativement maintenues

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres et arbres d'alignements justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de(s) l'arbre(s), et qui sont obligatoirement suivis par une replantation par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents, en cohérence paysagère en cas d'alignement préexistant, dans le délai de validité du permis.

Toutes coupes et abattages d'arbres d'un tronc d'un diamètre de 50 cm mesuré au niveau du terrain naturel, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

ARTICLE 18. PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite Loi Barnier).

L'article R151-34 du code de l'urbanisme prévoit que « Les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où existent des risques naturels, tels que les inondations. À l'intérieur du secteur à risque d'inondation délimité sur le document graphique, toute construction ou aménagement doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il est strictement interdit de réduire le lit mineur d'un cours d'eau ;
- les franchissements routiers (de ru ou de cours d'eau) existants ou à créer ne doivent pas réduire ou faire obstacle à l'écoulement des eaux. Le busage des rus et cours d'eau est strictement interdit ;
- Il est recommandé que les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, soient réalisés à des hauteurs de plus de 0,50 m du terrain naturel.

ARTICLE 19. Préservation du lit mineur et des berges

Toute intervention soumise à déclaration ou autorisation, réalisée dans le lit mineur des cours d'eau reportés sur le document graphique et relative à :

- la constitution d'obstacle à l'écoulement,
- la modification du profil en long ou en travers,
- la consolidation des berges (techniques autres que végétales vivantes),
- le curage du cours d'eau,

est autorisée uniquement si :

- Elle est liée à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou Déclaration d'Intérêt Générale (DIG)
 - Elle contribue à l'atteinte du bon état ou à la protection des personnes et des biens
- Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 6 m des berges des rus et cours d'eau matérialisés sur le document graphique

ARTICLE 20. ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une façade, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement est autorisée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

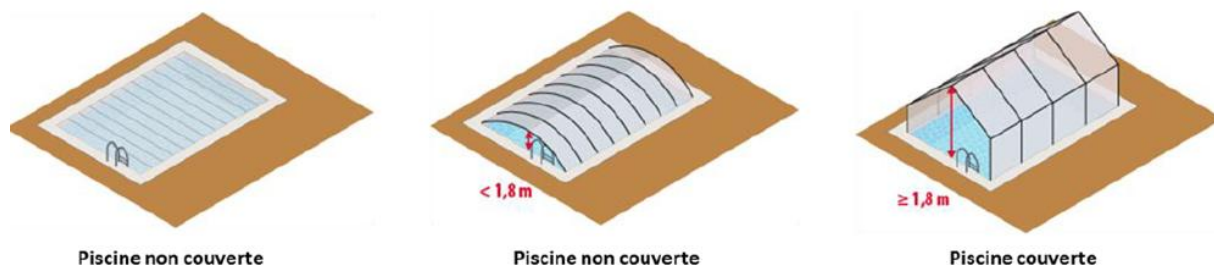
Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite.

ARTICLE 21. PISCINES

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

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

Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

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

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

ARTICLE 22. ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Conformément au SAGE de la Mauldre, le PLU doit encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu. Ainsi « tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais de zones humides soumis à déclaration ou autorisation doivent être évités, réduits ou compensés.

Si la destruction de la zone humide ne peut être évitée, des mesures compensatoires, à hauteur de 250% de la surface détruite doivent prévoir l'amélioration de zones humides existantes ou la création d'une zone humide »

ARTICLE 23. ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

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

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

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

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

réhydratation des sols.

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

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

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UA

Application du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels.

Elle comporte un secteur UAa correspondant au lieu-dit La Haute Perruche dans lequel les règles de hauteur sont moins élevées.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 août 1986.

Une partie de la zone est concernée par un risque inondation du ru du Breuil qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, portant « délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux », en date du 2 novembre 1992, qui a valeur de Plan de Prévention des Risques Inondation.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques, situées dans le périmètre du PPR Mouvements de Terrain et du périmètre du risque inondation, sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts divers.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les commerces à condition que leur surface commerciale n'excède pas 2000 m² (vente + réserve + bureaux).
- Les entrepôts à condition qu'il ne s'agisse pas d'entrepôt commercial.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du ru du Breuil.
- Le stationnement d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc...

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) aboutissant à la création de deux nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés.

- Voirie et chemin d'accès

Les voies et chemin d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une

largeur minimale de 5,5 mètres pour sécuriser le croisement des voitures.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Assainissement

1 - Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

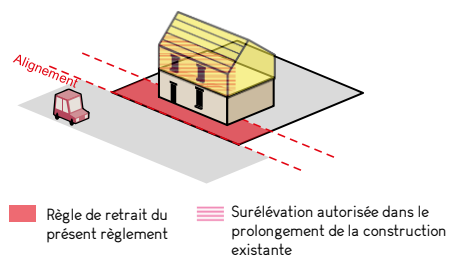
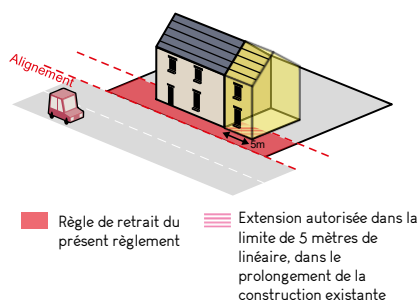
~~Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant. Dans le cas de parcelle ayant une façade de plus de 15 m, les constructions peuvent être édifiées en retrait sous réserve qu'un mur de clôture de maçonnerie soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche. Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres depuis l'alignement.~~

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5,50 mètres depuis l'alignement.

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie ou emprises publiques :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, **ou en retrait**. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m si la façade comporte des baies, ou 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 4 m, ~~excepté l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante au jour de l'entrée en vigueur du PLU.~~

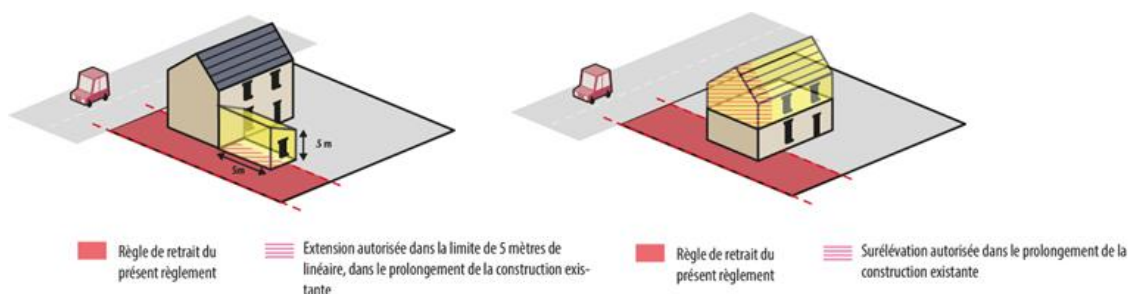
Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives latérales) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 5 mètres au point le plus haut. Il est admis une pente de toit de 30° pour l'extension.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance, en tout point, entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Quelle que soit la hauteur de la ou les construction(s) voisine(s), les dépendances doivent s'implanter à 4 m minimum de ces constructions.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non fixé.~~

Pour les unités foncières existantes :

L'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'addition des emprises au sol suivantes :

- Pour les 300 premiers m² de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70 % maximum.
- Pour les 300 m² suivants de l'unité foncière (entre 300 et 600 m²), l'emprise au sol des constructions est fixée à 40 % maximum.
- Au-delà de 600 m² d'unité foncière, l'emprise au sol est fixée à 10 % maximum.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU (XX/XX/XXXX) :

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, une extension d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à parti du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m au faîtage (correspondant à R+1 +C).

Dans le secteur UAa

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, ~~de préférence ton pierre ou mortier naturel.~~

Les teintes des façades et des menuiseries devront être choisies en harmonie avec leur environnement, en s'appuyant sur le nuancier annexé au présent règlement.

Les dispositifs techniques (bloc de climatisation, pompe à chaleur respectant les normes en matière de nuisance sonores...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique) et en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Les pompes à chaleur sont interdites à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Toitures

Les toitures à pente seront couvertes (sauf pour les vérandas) en tuiles de terre cuite de couleur brune et de teinte nuancée, ~~en ardoises ou matériaux modernes ayant le même aspect.~~

~~Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, à l'exception~~

- ~~• des vérandas qui pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°,~~
- ~~• des dépendances inférieures à 15m²,~~

Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate, etc.).

L'ardoise est autorisée uniquement pour la réfection de toitures en ardoises existantes.

Les couvertures en tuiles de couleur noir sont autorisées, sauf dans le périmètre des 500 m de protection des monuments historiques.

Les toitures des constructions annexes à l'exception des serres doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.

Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises, zinc ou verrière.

Les toitures bitumineuses de type shingle sont interdites, ainsi que les plaques synthétiques, fibrociment ou autres matériaux.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

Dépendances

L'aspect métallique des dépendances est à proscrire.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être en même matériaux que les bâtiments. ~~Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m.~~ les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement de l'eau.

~~Les murs en pierre existants doivent être maintenus.~~

Les clôtures en pierre traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. L'extension d'un mur en pierres traditionnelles existant à l'identique est autorisée à l'alignement ou en limite séparative, même si sa hauteur excède 1,80 m.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, l'aspect du ciment brut, les murs en béton, les bardages, et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, matériaux souples en rouleaux, fausse herbe ou imitation de végétaux...) afin de favoriser la transparence ou l'apparence de la végétation naturelle.

Quelle que soit la nature de la clôture ou du mur, il est obligatoire d'assurer son entretien ou son remplacement pour ne pas présenter d'aspect dégradé, nuisible à la qualité architecturale de la commune.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur ;
- soit d'un mur bahut en moellons rejointés ou enduit dans la masse dans une teinte de la pierre locale, ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences locales ;
- Soit d'une clôture en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures en limite séparative doivent préserver les murs en pierre traditionnels existants ou présenter un caractère végétal composé d'une haie arbustive vive et mixte d'essences locales variées implantées et entretenues dans le respect du Code Civil.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une clôture en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité ;
- Soit de matériaux synthétiques et métalliques, sous condition d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Patrimoine bâti ancien

On se référera également à la charte « Valorisation du bâti ancien en Seine-et-Marne », jointe en annexe du présent règlement. Certaines recommandations s'adaptent en effet au bâti ancien du département des Yvelines, et de la commune de Garancières.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Rappel :

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêner les unes par rapport aux autres). Les places de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.

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

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

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies. Pour toute opération conduisant à la création de plus de 2 places de stationnement, les places commandées sont interdites.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant

pour les constructions à usages d'habitation : 2 places jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire (SPR < 100 m² : 2 places ; 100 m² < SP < 150 m² ; 3 places , 150 m² < SP < 200 m² ; 4 places ; etc.). **avec un minimum de 2 places extérieures par logement.**

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

pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

pour les activités, **hors bureau** : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage médical et social : pour lesquelles aucune norme n'est prescrite.

- pour les bureaux : À moins de 500 m de la gare, 1 place pour 45 m² de surface de plancher. Au-delà d'un rayon de 500 m de la gare, 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.

Normes de stationnement vélo :

Tout projet devra respecter le seuil minimal fixé par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Ainsi, pour la destination habitation : 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. ~~Une superficie au moins égale à 30% de la propriété sera traitée en espace vert.~~

Cas des terrains existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU (XX/XX/XXXX)

La part d'espaces verts de pleine terre devra respecter la règle suivante :

- Pour les premiers 300 m² de superficie de l'unité foncière existante : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30 %,
- Pour les 300 m² de superficie suivante de l'unité foncière : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 40 %,
- Pour les m² suivants les 600 premiers m² de superficie de l'unité foncière : la part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 60 %

Cas des terrains issus de division postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU (XX/XX/XXXX)

La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 60 %

~~Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.~~

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UH

Application du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux habitations implantées en discontinu.

Elle comprend un secteur UHa dans lequel les règles de densité sont moins élevées.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 août 1986.

Une partie de la zone est concernée par un risque inondation du ru du Breuil qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, portant « délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux », en date du 2 novembre 1992, qui a valeur de Plan de Prévention des Risques Inondation.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques, situées dans le périmètre du PPR Mouvements de Terrain et du périmètre du risque inondation, sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage.

L'aménagement ou l'extension des constructions ou installations existantes sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux.

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du ru du Breuil.

Le stationnement d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc...

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) aboutissant à la création de deux nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés.

Tel que défini sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur le chemin de la Porte Boissière, est interdit.

- Voirie et chemin d'accès

Les voies et chemin d'accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres pour sécuriser le croisement des voitures.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR DES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Assainissement

- Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent ou la commune en détermine les caractéristiques.

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation pourra être admis.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.~~

~~Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).~~

~~Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.~~

~~En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.~~

Electricité - Téléphonie - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins de l'alignement, sauf pour les extensions qui pourront s'implanter en continuité du bâti existant.

Dans le secteur UHa

Les constructions doivent s'implanter à 8 m au moins de l'alignement.

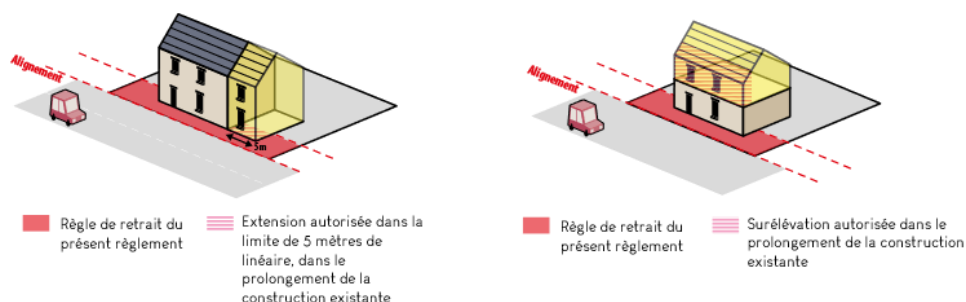
Dans le secteur UHb

Les constructions doivent s'implanter à 6 m au moins de l'alignement.

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie ou emprises publiques :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En zone UH et dans le secteur UHb

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être supérieure ou égale à 4 m si la façade comporte des baies, ou 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

En zone UH

Les dépendances dont la hauteur n'excède pas 3 m sont autorisées jusqu'en limite.

Dans le secteur UHa

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être supérieure ou égale à 8 m. La distance par rapport aux limites de fond de 1' unité foncière doit être supérieure ou égale à 25m.

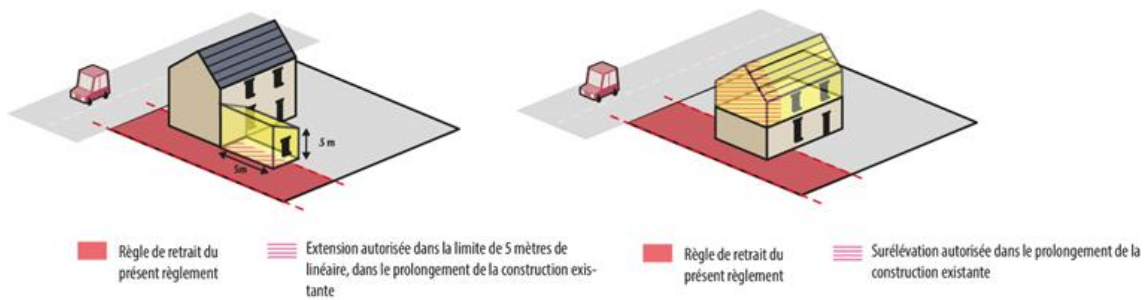
Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives latérales) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 5 mètres au point le plus haut. Il est admis une pente de toit de 30° pour l'extension.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance, en tout point, entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Quelle que soit la hauteur de la ou les construction(s) voisine(s), les dépendances doivent s'implanter à 4 m minimum de ces constructions.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UHa et UHb

L'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, une extension d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m au faîtage.

Dans le secteur UHb

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage, annexes, ~~de préférence ton pierre ou mortier naturel.~~

Les teintes des façades et des menuiseries devront être choisies en harmonie avec leur environnement, en s'appuyant sur le nuancier annexé au présent règlement.

Les dispositifs techniques (bloc de climatisation, pompe à chaleur respectant les normes en matière de nuisance sonores...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique) et en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Les pompes à chaleur sont interdites à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Toitures

Les toitures à pente seront couvertes (sauf pour les vérandas) en tuiles de terre cuite de couleur brune et de teinte nuancée, ~~en ardoises ou matériaux modernes ayant le même aspect.~~

~~Les toitures auront une pente entre 40° et 45°, à l'exception~~

- ~~• des vérandas qui pourront être à une seule pente avec un minimum de 10°,~~
- ~~• des dépendances inférieures à 15m²,~~

~~Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate, etc.).~~

~~L'ardoise est autorisée uniquement pour la réfection de toitures en ardoises existantes.~~

~~Les couvertures en tuiles de couleur noir sont autorisées, sauf dans le périmètre des 500 m de protection des monuments historiques~~

~~Les toitures des constructions annexes à l'exception des serres doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.~~

~~Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises, zinc ou verrière.~~

~~Les toitures bitumineuses de type shingle sont interdites, ainsi que les plaques synthétiques, fibrociment ou autres matériaux.~~

Dépendances

L'aspect métallique des dépendances est à proscrire.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles pourront être en même matériaux que les bâtiments. ~~Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1,80 m.~~ les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement de l'eau.

~~Les murs en pierre existants doivent être maintenus.~~

Les clôtures en pierre traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. L'extension d'un mur en pierres traditionnelles existant à l'identique est autorisée à l'alignement ou en limite séparative, même si sa hauteur excède 1,80 m.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, l'aspect du ciment brut, les murs en béton, les bardages, et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, matériaux souples en rouleaux, fausse herbe ou imitation de végétaux...) afin de favoriser la transparence ou l'apparence de la végétation naturelle.

Quelle que soit la nature de la clôture ou du mur, il est obligatoire d'assurer son entretien ou son remplacement pour ne pas présenter d'aspect dégradé, nuisible à la qualité architecturale de la commune.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur ;
- soit d'un mur bahut en moellons rejointés ou enduit dans la masse dans une teinte de la

pierre locale, ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences locales ;

- Soit d'une clôture en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures en limite séparative doivent préserver les murs en pierre traditionnels existants ou présenter un caractère végétal composé d'une haie arbustive vive et mixte d'essences locales variées implantées et entretenues dans le respect du Code Civil.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une clôture en bois, à l'exception des canisses ou autres matériaux souples qui n'assurent pas une bonne durabilité ;
- Soit de matériaux synthétiques et métalliques, sous condition d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.

~~L'aspect du ciment brut est interdit.~~

Patrimoine bâti ancien

On se référera également à la charte « Valorisation du bâti ancien en Seine-et-Marne », jointe en annexe du présent règlement. Certaines recommandations s'adaptent en effet au bâti ancien du département des Yvelines, et de la commune de Garancières.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Rappel :

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Elles doivent être conçues de manière à permettre une fonctionnalité réelle pour leur utilisateur en matière d'usage et de manœuvrabilité (sans gêner les uns par rapport aux autres). Les places de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.

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

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

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies. Pour toute opération conduisant à la création de plus de 2 places de stationnement, les places commandées sont interdites.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant

- pour les constructions à usages d'habitation : 2 places jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaire (SPD < 100 m² : 2 places , 100 m² < SPD < 150 m² : 3 places ; 150 m² < SPD < 200 m² : 4 places ; etc...) avec un minimum de 2 places extérieures par logement.

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

- pour les surfaces commerciales : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

- pour les activités, hors bureau : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage médical et social : pour lesquelles aucune norme n'est prescrite

- pour les bureaux : À moins de 500 m de la gare, 1 place pour 45 m² de surface de plancher. Au-delà d'un rayon de 500 m de la gare, 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre/ seconde / hectare.

Normes de stationnement vélo :

Tout projet devra respecter le seuil minimal fixé par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Ainsi, pour la destination habitation : 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.~~

Une superficie au moins égale à ~~40%~~ 50% de la propriété sera traitée en espace vert ~~de pleine terre~~.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable.

~~Des espèces à planter sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de règlement.~~

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UE

Application du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.

Les constructions de stationnement de véhicules s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.

Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Assainissement

1 - Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent ou la commune en détermine les caractéristiques.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'équipement collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'équipement collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des façades ne doit pas dépasser 15 m.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Panneaux solaires :

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

Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.

Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UJ (et sous-secteur UJc)

Application du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales ne présentant pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains.

Le secteur UJc est consacré exclusivement aux activités commerciales.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UJ 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ~~à 1' exception de celles visées à l'article UJ 2.~~
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts divers et les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UJ 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les entreprises artisanales et les établissements industriels ne présentant pas de nuisances incompatibles aux modes de vie urbains.
- ~~Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et que la surface soit inférieure à 80 m².~~
- Dans le secteur UJc : les activités commerciales à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement.
- Le stationnement de véhicules et les aires de stationnement à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.
- ~~Le stationnement d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc...~~

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UJ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Assainissement

1 - Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en

vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent ou la commune en détermine les caractéristiques.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.~~

~~Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).~~

~~Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.~~

~~En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.~~

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement.

ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 2 m.

ARTICLE UJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Façades

Les enduits extérieurs des murs devront être de préférence ton pierre ou mortier naturel.

Clôtures

Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 2,50 m et devront être de même teinte que le bâtiment principal.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

ARTICLE UJ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- pour les activités artisanales : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- pour les activités commerciales : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE UJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Application du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est spécifiquement affectée à la fonction ferroviaire.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés, à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts divers,
- Les aires de stationnement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

Assainissement

- Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent ou la commune en détermine les caractéristiques.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m.

ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait maximum de 25 m.

ARTICLE UM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à parti du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le

respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'extension des constructions existantes qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Les installations et ouvrages d'intérêt nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Nort réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50 m.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 50 m de la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE A

Application du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 août 1986.

Une partie de la zone est concernée par un risque inondation du ru du Breuil qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, en application de l'ancien article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, portant « délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux », en date du 2 novembre 1992, qui a valeur de Plan de Prévention des Risques Inondation.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques, situées dans le périmètre du PPR Mouvements de Terrain et du périmètre du risque inondation, sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Le stationnement d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc...

ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause les exploitations agricoles.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du ru du Breuil.

Dans les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile, les changements de destination des constructions est possible, conformément au Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient à usage d'habitation, de dépendances, de bureaux et d'entrepôts, et que ce changement de destination ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir en bon état de viabilité.

II - Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de raccordement au réseau public, un système de puit ou de forage sera autorisé. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

I - Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent ou la commune en détermine les caractéristiques.

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m', le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales 6 m de l'alignement des autres voies

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éditées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en continuité avec

les bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions en vue de former un ensemble homogène.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m au faîtage, cheminée et superstructure non comprises.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les clôtures seront constituées

- soit une haie vive éventuellement doublée d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),
- soit d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum), soit de fils appuyés sur des poteaux d'aspect bois.

La hauteur maximum des clôtures est de 1.80 mètres. »

Patrimoine bâti ancien

On se référera également à la charte « Valorisation du bâti ancien en Seine-et-Marne », jointe en annexe du présent règlement. Certaines recommandations s'adaptent en effet au bâti ancien du département des Yvelines, et de la commune de Garancières.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Ces végétaux composant les haies et clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en fin de règlement.

Des espèces à plantes sont conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau, leur liste est annexée en fin de documents.

Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE N

Application du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, globalement inconstructible, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone comprend un secteur Na correspondant au camping du Breuil et un secteur Nh correspondant aux habitations existantes en zone naturelle.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 août 1986.

Toutes les occupations du sol exposées à ces risques, situées dans le périmètre du PPR Mouvements de Terrain, sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Le stationnement d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc...

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur Nh uniquement : l'extension des constructions existantes avec une limite de 20%.

Dans le secteur Na uniquement : les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Tel que défini sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur le chemin de la Porte Boissière, est interdit.

- Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Assainissement

- Eaux usées

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'instruction de la demande d'urbanisme.

Le règlement du service d'assainissement compétent auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

La gestion des eaux usées doit être assurée conformément au règlement d'assainissement en vigueur de service d'assainissement compétent annexé au PLU à titre informatif. Une autorisation de branchement devra être délivrée par le service d'assainissement compétent ou la commune en détermine les caractéristiques.

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

~~Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.~~

~~Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.~~

~~Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.~~

~~Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.~~

~~Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).~~

~~Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.~~

~~En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.~~

Electricité — Téléphone - Télédistribution

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent 1' être également.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de
- 10 m de l'alignement des routes départementales

- 6 m de l'alignement des autres voies

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en continuité avec les bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions en vue de former un ensemble homogène.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les clôtures seront constituées

- soit une haie vive éventuellement doublée d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimum),
-

- soit d'un grillage à maille large (maille de 100 x 100 mm minimums), soit de fils appuyés sur des poteaux d'aspect bois.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètres. »

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 litre / seconde / hectare.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 6

ANNEXES

GLOSSAIRE

Accès

~~Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie~~

Annexe

~~Construction non principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis,~~

Construction principale

~~Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.~~

Dépendance

~~Construction noli-principale séparée du bâtiment principal.~~

Extension d'un bâtiment

~~Tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.~~

Fond d'unité foncière

~~Un fond d'unité foncière correspond à la limite la plus éloignée par rapport à la voie d'accès, qu'elle soit publique ou privée.~~

Mur ou façade aveugle

~~Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des châssis fixes translucides, des pavés de verre.~~

Sol existant

~~Sol naturel avant remaniement.~~

Voirie

~~Espace, public ou privé ouvert à la circulation.~~

Liste des essences recommandées pour les haies

Nom latin

Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rhamnus frangula
Buxus sempervirens
Ribes nigrum
Communa sanguinea
Cornus mas
Carpinus betulus
Lonicera periclymenum
Rosa canina
Rubus idaeus
Euonymus alatus
Spiraea alba
Juniperus scopulorum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Ilex aquifolium
Mespilus germanica
Rhamnus cathartica
Corylus avellana
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Ligustrum vulgare
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Nom commun

Aubépine
 Aubépine épineuse
 Bourdaine
 Buis Cassissier
 Cornouiller sanguin
 Cornouiller mâle
 Charme commun traité en charmille) Chèvrefeuille
 Eglantier commun
 Framboisier Fusain
 d'Europe Genêt à balais
 Groseiller commun
 Groseiller à maquereau
 Houx
 Néflier
 Nerprun purgatif Noisetier
 commun Prunellier ou épine noire Sureau noir
 Troène commun
 Viorne obier
 Viorne mancienne (lantane)

Liste des espèces conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau

Nom latin

Alnus glutinosa
Quercus pedunculata
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Euonymus europaeus
Prunus avium
Salix alba
Salix caprea
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus nigra
Tilia cordata
Viburnum opulus

Nom commun

Aulne glutineux
Chêne pédonculé
Cornouiller sanguin
Coudrier / Noisetier
Erable sycomore
Frêne commun
Fusain d'Europe
Merisier
Sapin blanc
Saule cendré
Saule marsault
Saule pourpre
Sureau à
grappes
Sureau
noir
Tilleul à petites feuilles
Viorne obier

LISTE DES ESPECES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques. Elle est régulièrement mise à jour sur le site internet <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/pee.jsp>

Cette liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France a été réalisée par le Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), édition 2022.

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France CBNBP/MNHN

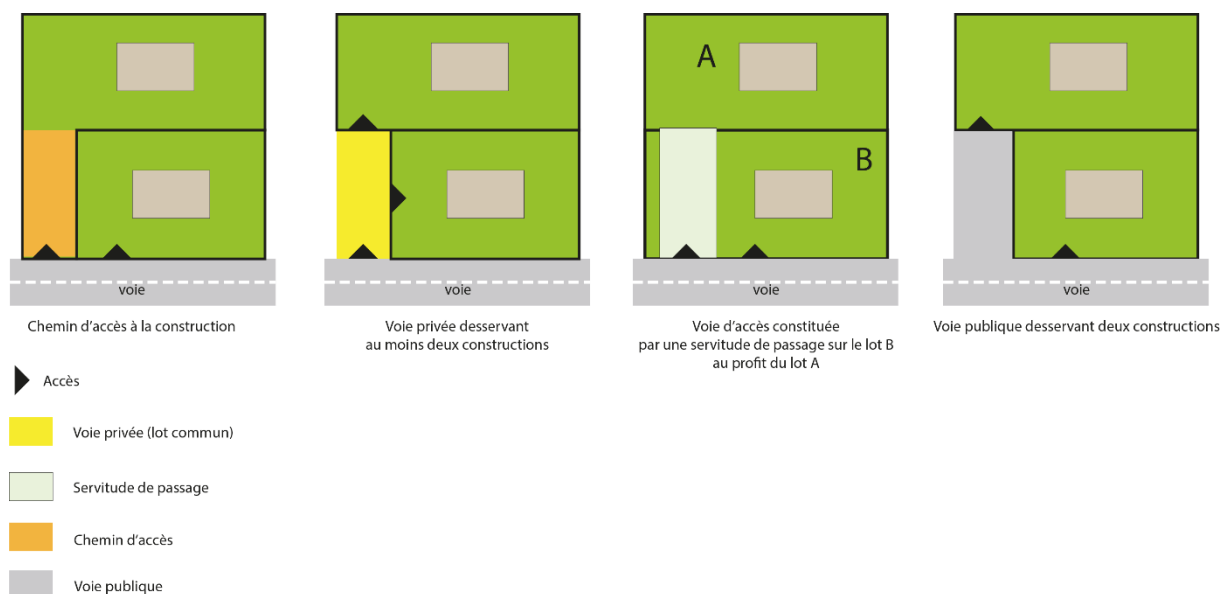
LEXIQUE

Accès et voie

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

Le chemin d'accès est une emprise privée qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Elle est comprise entre l'espace public et la construction nouvelle.

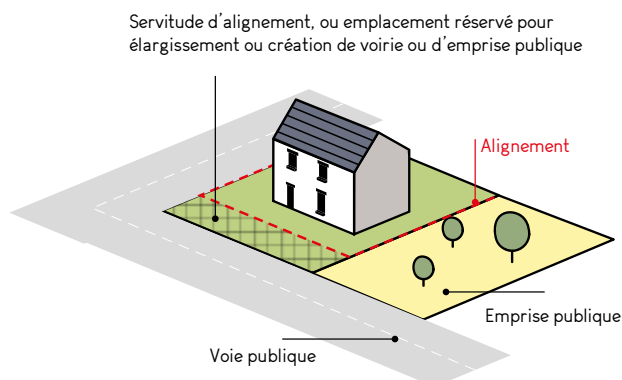


Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'*alignement* est la limite entre la *voie* publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.

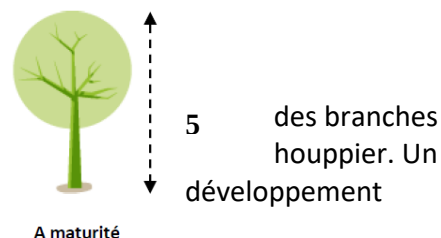


Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de supérieure à 5 mètres à maturité.



Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

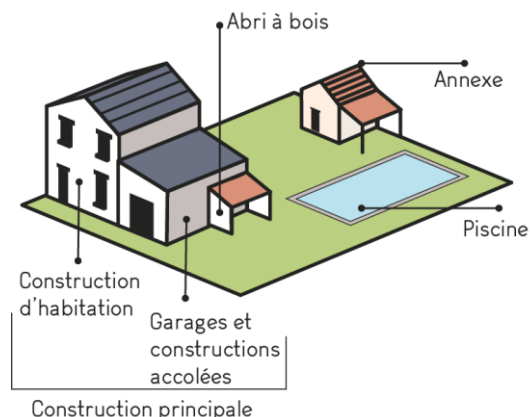
Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- Une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- Une construction non contiguë à une *Construction principale* ;



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 5 m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle. Une demande d'autorisation est cependant nécessaire.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

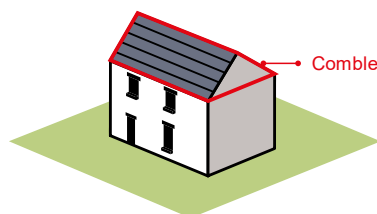
Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur inférieure à 1,80 mètre).

Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris plancher haut et la toiture à pente d'un

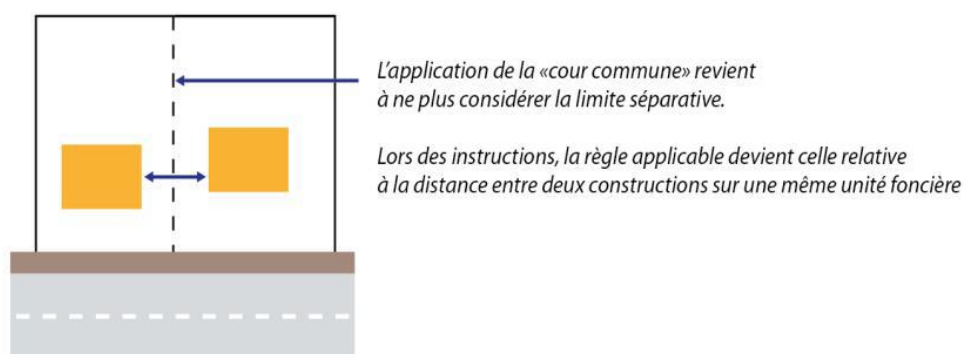


entre le
bâtiment.

Cour commune

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

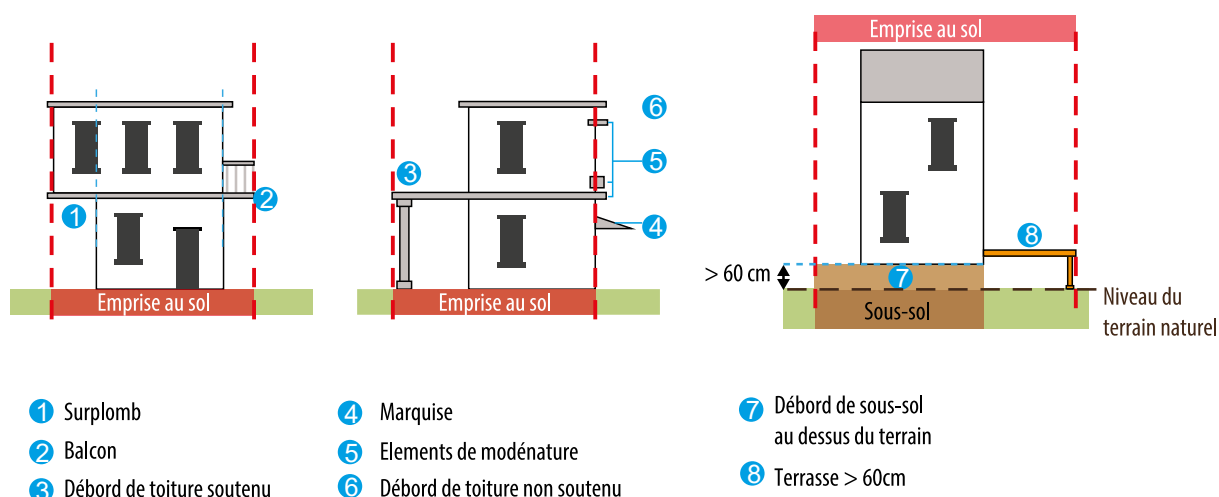
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts de pleine terre...) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,4 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition d'un espace vert de pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1,4 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations, citernes de récupération d'eau de pluie et station permettant l'assainissement individuel situées en profondeur ne sont pas de

nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

Espace perméable

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Essences indigènes

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

Façade

Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la *façade* principale (*façade* sur rue), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées *pignon*.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

Faîtage

Le *faîtage* correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

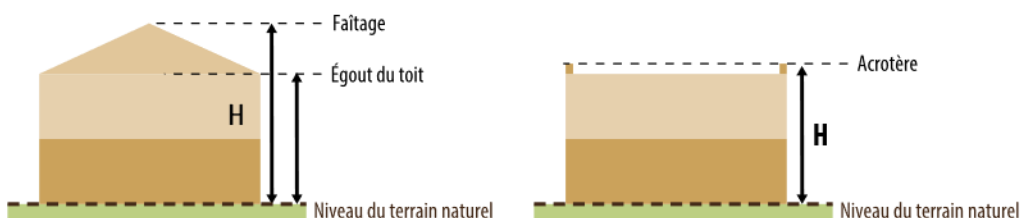
Habitations légères de loisirs (HLL)

Au titre de l'article R111-37 et 38 du Code de l'urbanisme, sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
 - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;
 - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
- Il peut s'agir par exemple de mobil'homes, caravanes, cabanes, ou « tiny house ».

Hauteur des constructions



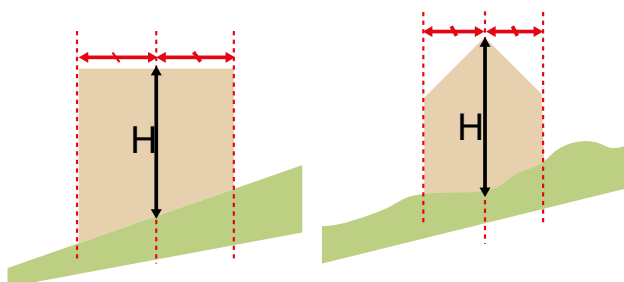
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faitage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les cheminées sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.

Si la longueur de façade excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.

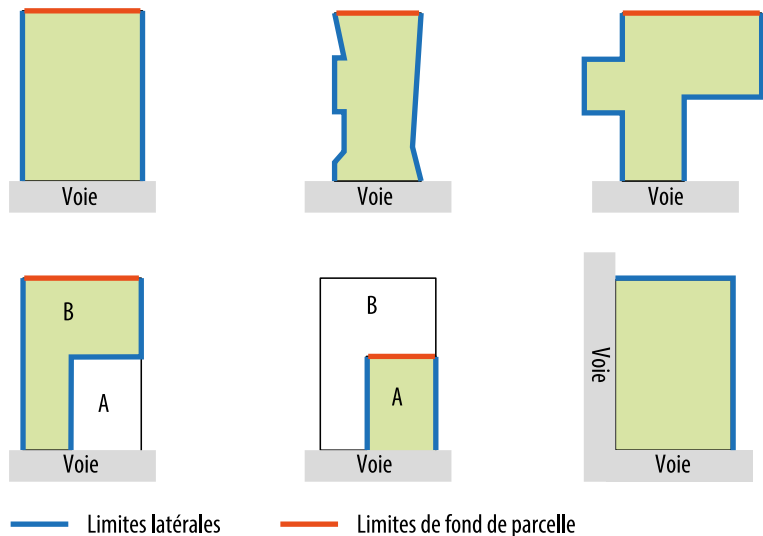


Limites séparatives latérales et de fond de parcelle (ou de l'unité foncière)

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

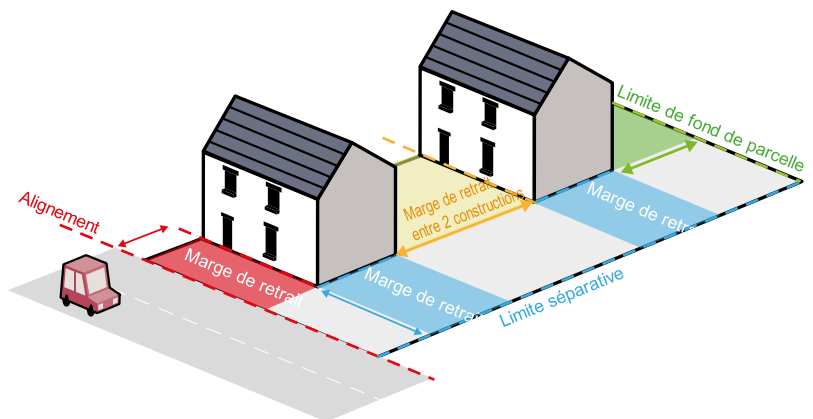
En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et emprises publiques.

Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.



Dans tous les cas, la *marge de recul* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de recul* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
les fenêtres,

les portes-fenêtres,

les *lucarnes*,

les *balcons*,

les *loggias*,

les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,

les ouvertures d'une surface de moins de 0,25m²

les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,

les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,

les châssis fixes à verre translucide,

les marches et palier des escaliers extérieurs,

les pavés de verre,

les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)

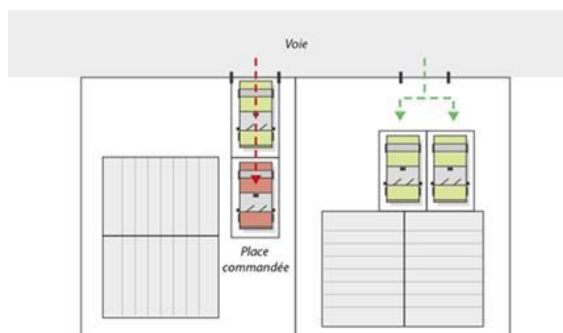
les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Piscine

Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La *piscine* concerne également la catégorie jacuzzi/spa. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Place commandée

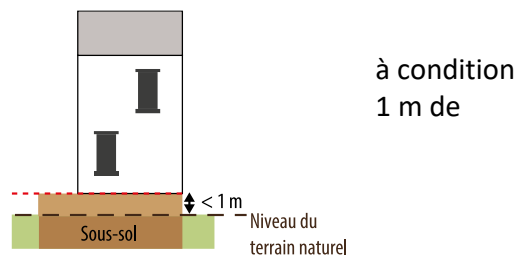
Au sens du présent règlement, stationnement commandée est n'est pas accessible directement de desserte mais en traversant place de stationnement située prolongement longitudinal.



une place de
une place qui
depuis la *voie*
une autre
dans son

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La *surface de plancher* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Voir « *unité foncière* »

Toiture

Une *toiture* (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

Unité foncière

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Véranda

Galerie couverte en construction légère, majoritairement vitrée, rapportée en saillie le long d'une façade, et dont la toiture pourra présenter une seule pente avec un degré de pente minimum de 10°.

PALETTE DE COULEUR DE LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

1. Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	teinte claire	teinte moyenne	teinte foncée	teinte très foncée	teinte claire	teinte moyenne	teinte foncée	teinte très foncée
Climat tempéré Sud-ouest, sud-est, centre, nord-est	A.01	A.02	A.03	A.04	A.01	A.02	A.03	A.04
	A.05	A.06	A.07	A.08	A.05	A.06	A.07	A.08
	A.09	A.10	A.11	A.12	A.09	A.10	A.11	A.12
	A.13	A.14	A.15	A.16	A.13	A.14	A.15	A.16
Climat océanique Nord-ouest, sud-ouest	A.17	A.18	A.19	A.20	A.17	A.18	A.19	A.20
	A.21	A.22	A.23	A.24	A.21	A.22	A.23	A.24
	A.25	A.26	A.27	A.28	A.25	A.26	A.27	A.28
	A.29	A.30	A.31	A.32	A.29	A.30	A.31	A.32

4 familles de couleurs distribuées en colonnes, en fonction du climat du site rural.

4 familles de couleurs distribuées en colonnes pour :
Les façades, les toits, les portes et fenêtres et les menuiseries (balcons, grilles).

Les teintes les plus claires (A.01, A.02, A.03, A.04 et A.05)

2.
Les

maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette B	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocre rouge	ocre orangé	ocre jaune	ocre chaud	gris neutre	vert végétal	bleu tempéré	rouge rouge
4 familles de couleurs choisies en colonne, en fonction du blanc choisi au plus saturé.								
12 familles typiques								
4 familles sobres (saturées)								

4 familles de couleurs choisies en colonne, en fonction du blanc choisi au plus saturé.

4 familles de couleurs choisies en colonne pour :
Les fondres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (bâtons, gâches).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les teintes les plus sombres B 34, B 35, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

3. Les maisons bourgeoises

LES MAISONS BOURGEOISES

palette C	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocre rouge	ocre orangé	ocre jaune	ocre chaud	gris neutre	vert végétal	bleu tempéré	rouge rouge
4 familles sobres (saturées)								
12 familles typiques								
4 familles sobres (saturées)								

4 familles de couleurs choisies en colonne, en fonction du blanc choisi au plus saturé.

4 familles de couleurs choisies en colonne pour :
Les fondres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (bâtons, gâches).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

4. Les bâtiments agricoles

palette
D

POUR LES BARDAGES ACIER

neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns
D 01	D 02	D 03	D 04 + toits
D 05	D 06	D 07	D 08
D 09	D 10	D 11 + toits	D 12 + toits
D 13 + toits	D 14 + toits	D 15	D 16 + toits

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

POUR LES BARDAGES BOIS

verts végétaux	gris bruns	bruns
D 17	D 18	D 19
D 20	D 21	D 22
D 23	D 24	D 25

9 lasures déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :
Pour les toitures qui ne sont ni en tôle, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

5. Les devantures commerciales

palette
E

POUR LES DEVANTURES

neutres et gris	pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

6. Les bâtiments d'activités

POUR LES MENUISERIES

neutres et ocre rouge	verts végétaux	gris colorés
 D 26	 D 29	 D 32
 D 27	 D 30	 D 33
 D 28	 D 31	 D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

Pour plus d'information, les matériaux et couleurs conformes à la Charte du PNR se trouvent sur le lien suivant :

http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/fileadmin/media/pratique/guide_couleur.pdf



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

POUR LES FAÇADES

Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 01	GAUTHIER WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN	ARC EN CIEL enduits talochés enduits grattés	G 2525 D 226 rose beige clair 252 beige pâle	060 90 10
A 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	015 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036	085 90 10
A 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
A 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	000 blanc 000 blanc G 0155	095 90 10
A 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	259 beige orange foncé 224 beige grisé G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais beaucoup plus foncé
A 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair.
A 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	041 crème 009 beige CH1 0214 Beige Jurassique	030 90 10
A 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	221 grège soutenu 203 cendre beige clair G 0160 F	095 80 10 même ton mais plus foncé
A 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
A 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	082 rose orange 049 ocre rouge G 2595 M	060 80 20
A 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	287 ocre chaud 232 mordore G 2685 B	070 80 20
A 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 brun vert 012 brun G 3080 F	085 80 20
A 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	327 rouge terre 106 rouge tuile G 1835 F	040 60 30
A 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	309 ocre 082 rose orange G 2780	060 70 20 même ton mais plus foncé
A 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	312 terre orange 297 ocre chaud G 3210 M	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus foncé et moins rosé
A 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 105 vert brun 5244 Beige Lise	075 70 20 même ton un peu plus foncé
A 17	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	315 rouge foncé 330 brique rouge G 1620 M	sans correspondance se rapproche du 030 50 30 mais plus foncé et plus rosé
A 18	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	313 ocre rouge moyen 096 brun doré G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
A 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	306 brun jaune 312 terre orange G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais plus foncé
A 20	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	240 marron moyen G 2815	1019



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

**Les maisons rurales
et le pavillonnaire en site rural**

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
A 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3680 BD	150 80 10
A 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
A 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 brun roussillon	090 50 10
A 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 beige sédiment	se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
A 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
A 27	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0435 M	très proche du 160 70 05 légèrement plus gris
A 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1845 F	040 40 30
A 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0585 M	240 70 05 ou ral 7040 (légèrement plus foncé)
A 30	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
A 31	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 un peu plus clair
A 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
A 33	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1062 Gris Nimbus	se rapproche du 300 50 05 mais plus violine
A 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4795	180 60 20
A 35	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5215 B	210 50 20
A 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
A 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5859 Gold Champagne	020 40 20
A 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Canis	170 40 10
A 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1945 Bleu Moréa	230 20 20
A 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Ischia	020 20 05



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

POUR LES FACADES

**Les maisons de bourg
et le pavillonnaire en site urbain**

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
B 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0065	100 90 10
B 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	225 ocre jaunie 001 blanc cassé CH1 0036 Beige Agathe	085 90 10
B 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
B 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	015 pierre claire 279 pierre grisé G 0155	095 90 10
B 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	102 rose ambre 226 rose beige clair G 2535 D	sans correspondance se rapproche du 060 80 10 vraiment plus foncé et plus grisé.
B 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair.
B 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	231 jaune ivoire 225 jaune ocre CH1 0258 Jaune Auber	065 90 20
B 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	232 mordore 008 beige CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	258 rose ocre moyen 246 rose chaud moyen G 2045 F	sans correspondance se rapproche du 050 80 20 plus foncé
B 10	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu G 2650 F	sans correspondance se rapproche du 070 80 30 légèrement plus foncé
B 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	101 jaune dune 101 jaune dune G 3345 M	075 80 40
B 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 vert brun 212 terre beige G 3080 F	085 80 20
B 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton briques 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
B 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé 081 orange foncé CH1 0300 Gold Ravonne	060 70 30
B 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	098 ocre flamboyant 301 doré chaud G 2660 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais plus moutarde
B 16	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 5244 Beige Lise	075 70 20 un peu plus foncé
B 17	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	096 brun doré G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
B 18	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	013 brun foncé G 2810 B	sans correspondance se rapproche du 070 70 20 mais moins rosé
B 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	308 brun jaune 297 ocre chaud G 2690	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus marron
B 20	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	215 ocre rompu 202 cendre beige foncé G 0170 M	060 70 05



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

**Les maisons de bourg
et le pavillonnaire en site urbain**

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
B 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3780	100 70 20
B 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
B 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	090 50 10
B 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	sans correspondance se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
B 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
B 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton travaillé
B 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1460 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
B 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5650 M	se rapproche du 240 80 05 légèrement + grisé
B 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
B 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5150 B	190 60 10
B 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
B 33	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0585 M	240 70 05
B 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
B 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 mais un peu plus clair
B 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
B 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	250 50 10
B 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Canis	170 40 10
B 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0905 Bleu Moréa	230 20 20
B 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun le arla	020 20 05



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons bourgeoises

POUR LES FACADES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	226 rose beige clair 252 beige pâle G 2525 D	060 90 10
C 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	015 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036 Beige Agathe	085 90 10
C 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3385 D	090 90 10
C 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0155	095 90 10
C 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	259 beige orange foncé 224 beige grisé G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais plus foncé
C 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 beaucoup plus clair
C 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	019 jaune 231 jaune ivoire G 3220 F	se rapproche du 075 90 20 légèrement plus clair
C 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	232 mordore 016 ton pierre G 3070 F	1015
C 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
C 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	082 rose orange 049 ocre rouge G 2595 M	060 80 20
C 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	301 doré chaud 232 mordore G 3205 M	070 80 30
C 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	012 brun 010 beige ocre G 2935 M	se rapproche du 075 80 20 légèrement plus clair
C 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	323 brique orange 080 ton brique G 1815	sans correspondance se rapproche du 040 60 30 mais + rosé et + foncé
C 14	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé SE 1304 Ocre Patagonie	se rapproche du 060 70 40 très légèrement + clair
C 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	098 ocre flamboyant 301 doré chaud G 2690 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais plus moutarde
C 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	013 brun foncé 240 marron moyen SE 2050 Beige Plage	sans correspondance se rapproche du 060 70 10 mais + grisé
C 17	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	330 brique rouge SE 1691 Gold Tampico	040 50 30
C 18	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	303 terre rouge G 2120 F	sans aucune correspondance peut être remplacé par le 060 60 20 mais + taupe
C 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	308 brun jaune 308 brun jaune G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais plus foncé
C 20	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 2815	1019



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons bourgeoises

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
C 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3760	100 70 20
C 23	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0478 Bleu Orta	se rapproche du 230 70 10 moins soutenu et légèrement plus gris
C 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	030 50 10
C 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
C 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
C 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	8099 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton truguoisé
C 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1460 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
C 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
C 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
C 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5215 B	210 50 20
C 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
C 33	GAUTHIER	Chromatic	G 0585 M	240 70 05
C 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
C 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0905 Bleu Moréa	230 20 20
C 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
C 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	250 50 10
C 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Canis	170 40 10
C 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 Vert Bronze	200 20 10
C 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Icarla	020 20 05



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les grands bâtiments isolés

POUR LES BARDAGES ACIER

Référence Parc	Référence Industrielle
D 01	RAL 7044
D 02	RAL 0757010
D 03	RAL 7034
D 04 + toits	RAL 8025
D 05	RAL 7036
D 06	RAL 1019
D 07	RAL 7033
D 08	RAL 8004
D 09	RAL 7042
D 10	RAL 7006
D 11 + toits	RAL 6003
D 12 + toits	RAL 8012
D 13 + toits	RAL 7015
D 14 + toits	RAL 7022
D 15	RAL 6005
D 16 + toits	RAL 8014

POUR LES BARDAGES BOIS

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant
D 17	GUITTET	lasures transparentes	GUITTET 320
D 18	GUITTET	lasures transparentes	GUITTET 340
D 19	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER 980
D 20	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 965
D 21	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 961
D 22	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER noisetier W 819
D 23	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 988
D 24	LA SEIGNEURIE	Influences	SEIGNEURIE Chêne rustique
D 25	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER Teck W 812

Woodline : lasures et vernis
Influences : lasures ton bois

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Référence Industrielle
D 26	RAL 1013
D 27	RAL 1019
D 28	RAL 8012
D 29	RAL 7044
D 30	RAL 6013
D 31	RAL 6003
D 32	RAL 7035
D 33	RAL 7036
D 34	RAL 7015



Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les devantures commerciales

POUR LES DEVANTURES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
E 01	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2525 D	060 90 10
E 02	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
E 03	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1085 Gris Granit	000 55 00
E 04	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5419 Bleu Benmore	250 50 10
E 05	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2685 B	070 80 20
E 06	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1460 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
E 07	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
E 08	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
E 09	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3685 B	150 70 10
E 10	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
E 11	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
E 12	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1000 Brun Pyrénées	070 40 10
E 13	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
E 14	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4825 B	180 40 30
E 15	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris canis	170 40 10
E 16	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 vert bronze	200 20 10
E 17	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton trinquaisé
E 18	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 mais un peu plus clair
E 19	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0924 Bleu Korla	200 30 33
E 20	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0905 Bleu Moréa	230 20 20

RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI ANCIEN

■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)



privilégier l'installation au sol en coeur ou en fond de jardin en milieu urbain

intégrer les capteurs de toitures en cohérence avec la composition de façade

RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI TRADITIONNEL OU CONTEMPORAIN

PRIVILEGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension



sur auvent



sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...



sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faîtage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faîtage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



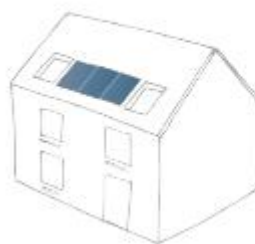
RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



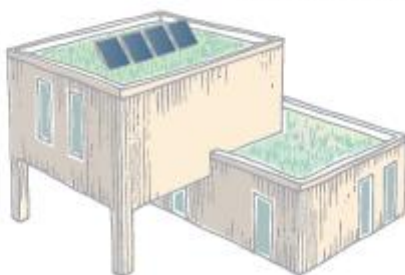
Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI ISOLE

■ CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



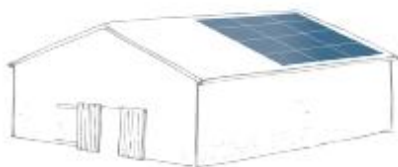
■ IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faitage.

■ REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faitage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.

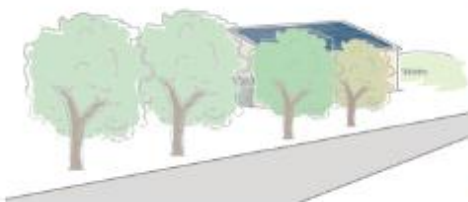


■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

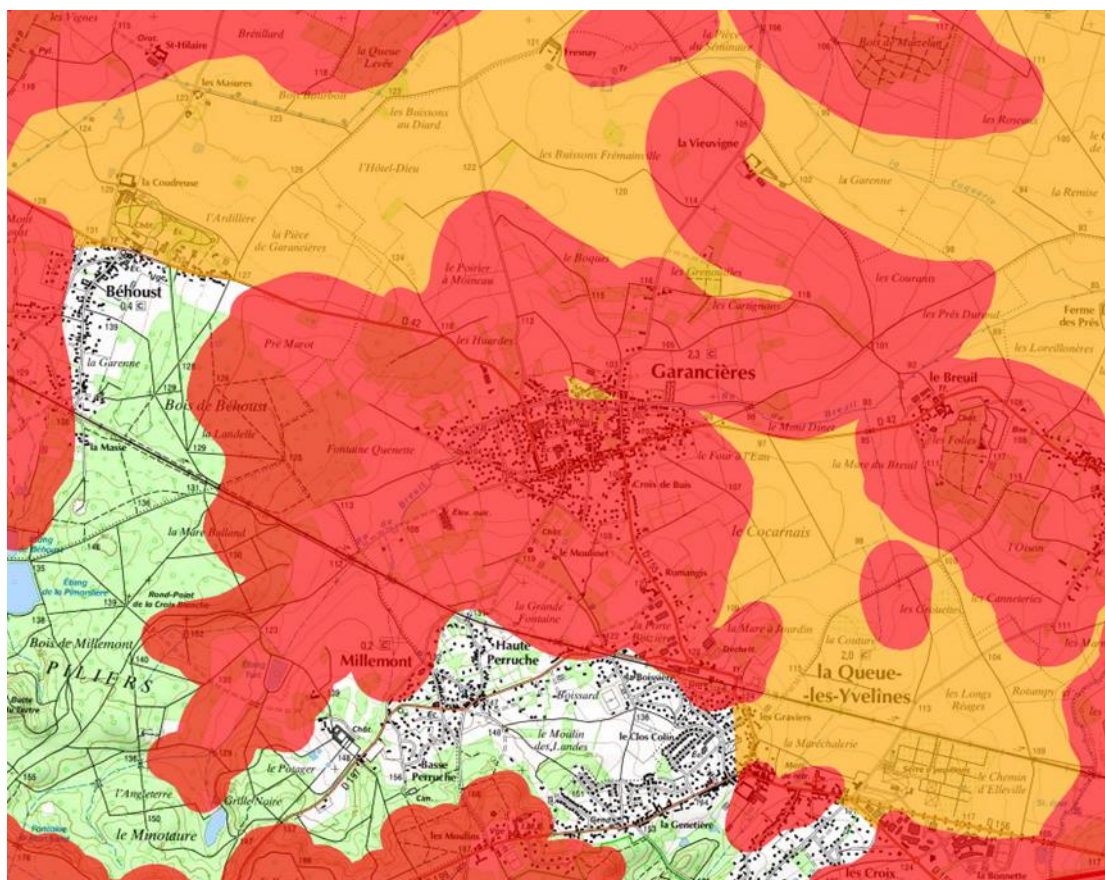
■ INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Haies champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs

ANNEXE : ALÉA ARGILES



Aléa fort



Aléa moyen

Source : [georisques.gouv](http://georisques.gouv.fr)

ANNEXES

LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

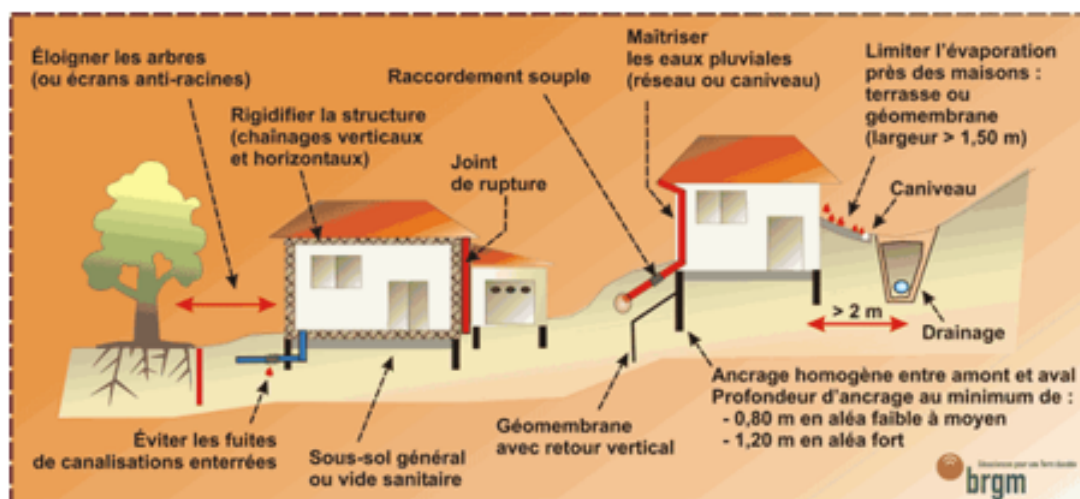


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentielle consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chainages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

ANNEXES

LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

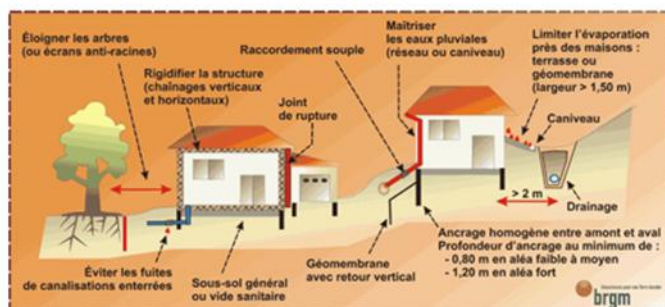


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentielle consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chainages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit à minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.