

COMMUNE DE BOISSY-LE-SEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Arrêt	Enquête publique	Approbation	
			4.2

sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	13
Section I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	13
<i>ARTICLE U 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits.....</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE U 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières</i>	<i>14</i>
<i>ARTICLE U 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>15</i>
Section II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	15
<i>ARTICLE U 4 - Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>15</i>
<i>ARTICLE U 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>18</i>
<i>ARTICLE U 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>22</i>
<i>ARTICLE U 7 - Stationnement.....</i>	<i>24</i>
Section III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	25
<i>ARTICLE U 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure.....</i>	<i>25</i>
<i>ARTICLE U 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</i>	<i>26</i>
<i>ARTICLE U 10 - Prévention des risques naturels prévisibles.....</i>	<i>27</i>
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU ».....	31
Section I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	31
<i>ARTICLE AU 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits.....</i>	<i>31</i>
<i>ARTICLE AU 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>32</i>
<i>ARTICLE AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>32</i>
Section II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	32
<i>ARTICLE AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>32</i>
<i>ARTICLE AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>34</i>
<i>ARTICLE AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>38</i>
<i>ARTICLE AU 7 - Stationnement.....</i>	<i>39</i>
Section III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	40
<i>ARTICLE AU 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure</i>	<i>40</i>
<i>ARTICLE AU 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</i>	<i>40</i>
<i>ARTICLE AU 10 - Prévention des risques naturels prévisibles.....</i>	<i>41</i>
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A ».....	43
Section I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43
<i>ARTICLE A 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits.....</i>	<i>43</i>
<i>ARTICLE A 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières.....</i>	<i>44</i>
<i>ARTICLE A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>44</i>
Section II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	44
<i>ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>45</i>
<i>ARTICLE A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>47</i>
<i>ARTICLE A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>53</i>
<i>ARTICLE A 7 - Stationnement.....</i>	<i>54</i>
Section III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
<i>ARTICLE A 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure.....</i>	<i>55</i>
<i>ARTICLE A 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</i>	<i>55</i>
<i>ARTICLE A 10 - Prévention des risques naturels prévisibles.....</i>	<i>56</i>
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »	59
Section I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	59
<i>ARTICLE N 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits.....</i>	<i>59</i>
<i>ARTICLE N 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières</i>	<i>61</i>
<i>ARTICLE N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>62</i>
Section II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	62
<i>ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>62</i>
<i>ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>64</i>
<i>ARTICLE N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>70</i>
<i>ARTICLE N 7 - Stationnement</i>	<i>71</i>
Section III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	72
<i>ARTICLE N 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure.....</i>	<i>72</i>
<i>ARTICLE N 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....</i>	<i>72</i>
<i>ARTICLE N 10 - Prévention des risques naturels prévisibles</i>	<i>73</i>

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Boissy-le-Sec et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 mars 2002 et modifié le 25 juin 2010.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme restent en vigueur.
- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - la loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous :
- Article L 111-1-4 :
- « En dehors des espaces urbanisés de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole;
 - aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- les dispositions prises en application du décret ministériel n° **2010-578 du 31 mai 2010 pour le classement des routes à grande circulation** et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,
 - les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur
- c) Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe sous-dossier 5 du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le zonage général :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par des traits discontinus et repérées au plan par les indices suivants :

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R123-5 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites zones "AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme (Article R123-6 du code de l'urbanisme). Ces zones non ouvrables immédiatement sont dénommées « 2 AU ».

Dans le PLU de Boissy-le-Sec, il existe uniquement des zones AU immédiatement ouvrable à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU, car elles sont équipées.

Les zones à urbaniser font l'objet des chapitres du titre III.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet du chapitre du titre IV.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R123-8 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- Des espaces boisés classés (EBC) mentionnés au plan de zonage, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant (article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;

Caractères des zones :

Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

- La zone **U** correspond globalement aux trois parties urbaines communales, à savoir le bourg de Boissy-le-Sec, le Hameau du Rotoir et le hameau de Venant.

Peuvent y coexister généralement en ordre continu de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

La zone U comprend 3 sous-secteurs :

- un sous-secteur Ua dédié aux activités artisanales ;
- un sous-secteur Up dédié aux équipements communaux ;
- un sous-secteur Ui correspondant aux zones concernées par le risque d'inondation ;

La zone U et ses sous-secteurs sont susceptibles de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone U sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides.

Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

- La zone **AU** correspond aux futurs secteurs d'urbanisation du bourg de Boissy-le-Sec et du hameau du Rotoir. Elle est susceptible de recevoir de l'habitat individuel ou intermédiaire. Peuvent y coexister aussi des petits équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont intégrables dans la structure bâtie de la zone.

En plus de son règlement, chacune des zones AU est régie par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** établie sous la forme d'un schéma accompagné de prescriptions écrites.

En résumé, à Boissy-le-Sec, il existe 3 zones AU :

- une zone AU dans le bourg de Boissy-le-Sec ;
- une zone AU dans le hameau du Rotoir ;
- une zone AU dans le hameau de Venant.

La zone AU du bourg est susceptible de comprendre des zones humides. Une partie de la zone AU du bourg est incluse dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides.

La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

- C'est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A comprend 3 sous-secteurs :

- un sous-secteur Aa qui correspond à des terrains qui accueillent des activités artisanales ou de services ;
- un sous-secteur Ab qui correspond aux fermes en activité, insérées dans les parties urbaines ou les jouxtant ;
- un sous-secteur Ac qui correspond à une plate-forme de compostage.

La zone A est susceptible de comprendre des zones humides. Des parties de la zone A sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides.

La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

- C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique. Pour la préservation d'un paysage dont les horizons sont aujourd'hui intacts, de grandes parties de la vallée de La Renarde et de la Vallée des Grelets sont inscrits en zone N.

La zone N comprend 7 sous-secteurs :

- un sous-secteur Np où ne peuvent être construits et aménagés que des équipements en liaison à l'assainissement public ;
- un sous-secteur Ni correspondant à des secteurs inondables interdits à la construction ;
- un sous-secteur Nv correspondant au secteur protégé de la Vallée de la Renarde (site inscrit) ; en Nv, les constructions qui n'ont pas de vocation publique ou d'intérêt collectif sont interdites ;
- un sous-secteur Ncap-i correspondant au périmètre de protection immédiate du captage d'eau de l'Épine de Lavenelle ;
- un sous-secteur Ncap-r correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de l'Épine de Lavenelle ;
- un sous-secteur Nh correspondant à une petite zone rue d'Arpajon en écart de Venant, de constructibilité réduite (2 logements) ; ce sous-secteur est susceptible de comprendre des zones humides. En plus de son règlement, Nh est régi par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** établie sous la forme d'un schéma accompagné de prescriptions écrites ;
- un sous-secteur Nj correspondant à des trames de jardins dans lesquelles ne peuvent être construits que les abris de jardins, les serres de jardins pour particulier, les piscines pour particulier, les locaux vélos.

La zone N et ses sous-secteurs sont susceptibles de surcroit de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone N sont incluses dans les enveloppes d'alerte de classe 3 et de classe 5 des zones humides.

Les sections du règlement :

Dans chacun des chapitres du règlement, correspondant à chacune des zones, les dispositions réglementaires sont regroupées en trois sections :

- section I - Usage des sols et destination des constructions (Articles 1 à 3)
- section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Articles 4 à 7)
- section III - Equipements et réseaux (Articles 8 à 10)

Les documents graphiques :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- des éléments de paysages à préserver au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Les zones de lisières des bois, non constructibles ;
- Les périmètres des sites classés ;

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Au titre de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2007.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

En application des dispositions des articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'Urbanisme, la commune de Boissy-le-Sec instaurera un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) par délibération du Conseil Municipal qui interviendra dès que le plu sera exécutoire.

ARTICLE 7 - DECLARATION POUR EDIFICATION DES CLOTURES

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2007.

ARTICLE 8 - APPLICATION « LOT PAR LOT » DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, certaines des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet. Cette disposition est insérée dans les articles ou parties d'article concernés (art. 4, art. 6, art. 7, art. 8, art. 9 des règlements U et AU).

ARTICLE 9 - LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le zonage d'assainissement de la commune de Boissy-le-Sec est en cours d'élaboration. Tout projet doit être conforme au plan de zonage d'assainissement ; ce plan définit des zones assujetties à l'assainissement collectif et d'autres à un assainissement non collectif.

Seules les maisons existantes en écart route de Villeconin et le sous-secteur Nh, aux lieux dits *La Croix à Renard*, sont en assainissement autonome.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 113-1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE 11 - LISIERES DE BOIS

L'obligation, inscrite au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), de protection des lisières de bois de plus de 100 hectares, par une bande de 50 m de large s'exprime au PLU par :

- la matérialisation de cette bande aux documents graphiques ;
- l'interdiction réglementaire (aux articles 1 des zones A et N) d'y construire ou d'y réaliser des installations soumises au régime de l'autorisation (exception faite pour les bâtiments agricoles).

ARTICLE 12 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Il existe des éléments de paysage à préserver répertoriés au PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; en effet, les mares de Boissy-le-Sec sont des éléments de paysage à préserver ou à mettre en valeur en complément de la protection des sites inscrits ou classés.

Il existe des éléments de paysage à préserver répertoriés au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; en effet, certains corps de ferme font partie du petit patrimoine rural à préserver ou à mettre en valeur en complément de la protection des monuments répertoriés au titre des monuments historiques.

Les éléments de paysage à préserver sont répertoriés au plan de zonage ; ils sont accompagnés d'une fiche explicative fournie dans le sous-dossier 4.3 du PLU.

ARTICLE 13 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Pour tout projet situé en zone de sensibilité archéologique les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) devront être impérativement consultés.

Il est rappelé qu'en application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme "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".

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique fortuite (Article L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : code du patrimoine : article L 521-1 et suivants – décret 2004-490 du 3 juin 2004). »

Par ailleurs, des opérations d'archéologie préventive (articles R523-1 et R523-14 du code du patrimoine) peuvent éventuellement être mises en œuvre.

ARTICLE 14 - PATRIMOINE HISTORIQUE

Les deux monuments historiques et leur périmètre de protection sont reportés au plan de zonage :

- L'Eglise Saint-Louis monument inscrit le 2 décembre 1926
- Le château monument inscrit le 21 décembre 1984

ARTICLE 15 - SITES PROTEGES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre 2 sites naturels protégés :

- Le site inscrit « la Vallée de la Renarde » (inscrit en 1977)
- Le site classé « la Vallée de la Renarde » (classé en 1987)

ARTICLE 16 - RISQUES MAJEURS

On rappelle que tout « projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves », ceci conformément à l'article R111-3 du code de l'urbanisme.

Le risque d'inondation :

La commune de Boissy-le-Sec est soumise à des risques liés aux inondations. Le PLU vaut Plan de prévention du risque d'inondation. Les prescriptions concernant le risque sont inscrites aux articles 1, 2 et 10 des règlements U et N.

Les zones humides :

Le territoire communal est concerné par des zones humides d'enveloppe d'alerte de classe 3 et de classe 5 répertoriées sur le site de la DRIEE Ile-de-France dans la cartographie CARMEN « Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France ».

On rappelle que l'enveloppe d'alerte de classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

On rappelle que l'enveloppe d'alerte de classe 5 correspond à des zones en eau (fossé, ru, plan d'eau, cours d'eau...) qui ne sont pas considérées comme des zones humides.

On se reportera à la cartographie CARMEN « Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France », éditée sur le site de la DRIEE Ile-de-France dans la cartographie CARMEN, ou à la carte des zones humides de Boissy-le-Sec, annexée au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (retrait-gonflement des argiles) :

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à la variation des teneurs en eau : gonflement sous l'effet des pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Le risque naturel lié à la présence d'argile est répertorié sur le site GEORISQUES du Ministère de l'Équipement, de l'Énergie et de la Mer. Des précautions particulières doivent donc être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » éditée par la DRIEE et annexé au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

Les zones susceptibles d'être impactées par le risque retrait-gonflement vont du niveau faible à moyen. Toutes les zones (U, AU, A et N) peuvent être concernées.

Possible pollution des sols, présence éventuelle de plomb et d'amiante :

Il existe un site BASIAS répertorié sur le bourg. L'inventaire internet BASIAS indique historiquement sur les territoires la présence de sites industriels et d'activités de service potentiellement pollués (en activité ou non).

Concernant la pollution des sols, la présence d'amiante ou de plomb, on rappelle que, conformément aux circulaires de février 2017 relative au sites et sols pollués, il est de la responsabilité de l'aménageur de s'assurer de la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur.

On rappelle par ailleurs que le sous-secteur Nh est potentiellement pollué.

ARTICLE 17 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles du présent règlement de PLU, conformément à ce qui est précisé dans les articles 2 de toutes les zones.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Rappel du caractère de la zone :

La zone U correspond aux trois parties urbaines communales, à savoir le bourg de Boissy-le-Sec, le Hameau du Rotoir et le hameau de Venant.

Peuvent y coexister généralement en ordre continu de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

La zone U comprend 3 sous-secteurs :

- un sous-secteur Ua dédié aux activités artisanales ;
- un sous-secteur Up dédié aux équipements communaux ;
- un sous-secteur Ui correspondant aux zones concernées par le risque d'inondation ;

La zone U et ses sous-secteurs sont susceptibles de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone U sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides.

La zone U est susceptible d'être concernée par le risque de retrait et de gonflement des sols argileux.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article U 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions, équipements et installations à usage d'exploitation forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les batteries de garages de véhicules légers de plus de six unités, qu'ils soient ou non liés à une ou plusieurs habitations
- Les habitations légères de loisir
- Les habitations de type yourte, tente, mobil home

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- les hébergements de type camping ou caravanages
- Les postes de distribution de carburant
- Les établissements d'élevage et d'hébergement des animaux
- Les entrepôts commerciaux de plus de 200 m²

Concernant la destination «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Excepté en Ua, les constructions, équipements et installations à usage d'activités industrielles
- Excepté en Ua et Up, les constructions à usage d'entrepôt
- L'exploitation de carrières

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- En compléments des interdictions indiquées ci-dessus, tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides avérées.
- En compléments des interdictions indiquées ci-dessus, toutes nouvelles constructions et nouveaux ouvrages à moins de 10 m de part et d'autre du ru La Misère et du fossé de Venant (comme indiqué au plan de zonage), exception faite des équipements publics et d'intérêt général, et des ouvrages et aménagements réalisés en vue d'améliorer la situation vis à vis du risque.

En sous-secteur Ui :

- Toutes constructions, installations et tous équipements, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, des services publics, et de ceux ayant pour but de lutter contre le risque d'inondation

ARTICLE U 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles ne génèrent ni nuisance ni gêne.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés réduisent la gêne ou le danger provoqué par ces installations.
- Tous travaux, toutes constructions et utilisations du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que le terrain affecté par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.

En sous-secteur Ui :

- Les constructions, équipements, installations et aménagements qui respectent les conditions énoncées à l'article U 10 concernant les risques liés à la présence de cours d'eau et de zones d'accumulation des eaux en cas de fortes pluies (inondation).

Concernant la destination « Habitation » :

- une seule caravane par unité foncière pouvant correspondre au bien du propriétaire de cette unité ou à une unique habitation ;
- un seul bâtiment de type mobil home par unité foncière pouvant correspondre au bien du propriétaire de cette unité ou à une unique habitation.

Concernant les destinations « Commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

En sous-secteur Ua :

- Les dépôts de matériaux
- Les constructions à usage d'entrepôt inférieures à 300 m²,

Concernant la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les constructions, équipements, installations et aménagements.

ARTICLE U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

▪ **Création de logements**

En cas de réalisation d'un programme de constructions à usage d'habitation d'au moins 8 logements, qu'ils soient collectifs ou individuels, le programme doit présenter un pourcentage de logements locatifs sociaux d'au moins 25 % du nombre de logements réalisés. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions et mise en copropriété de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée à des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

▪ **Tailles des logements**

En cas de réalisation d'un programme de constructions à usage d'habitation d'au moins 8 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, le programme doit présenter un pourcentage :

- De 10 à 20% de logements de type T1
- De 10 à 20% de logements de type T2

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

▪ **Volumétrie des constructions**

Les volumes projetés devront être simples, articulées entre eux selon une géométrie orthogonale ou s'appuyant sur les directions des limites du terrain.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation qui suivent s'appliquent lot par lot.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue, ou bien avec une marge de recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement sur rue avec, dans ce cas, l'obligation d'édification d'une clôture maçonnée qui aura une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m et respectera les règles de l'article U 6 concernant les clôtures.

En cas de construction nouvelle édifiée de façon non contiguë à une construction existante qui ne respecte pas les règles d'implantation édictées ci-dessus, la nouvelle construction pourra s'aligner sur la construction voisine.

Toutefois, il est possible de procéder à une reconstruction sur l'emplacement des bâtiments de toute nature, clos ou ouverts, qui auront fait l'objet d'un permis de démolir, même si cet emplacement ne respecte pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées ci-dessus. Cette dernière règle ne s'applique pas en cas de non respect du plan d'alignement.

En sous-secteur Up :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement depuis la voie publique, ou bien avec une marge de recul de 2,00 m minimum depuis la voie.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation qui suivent s'appliquent lot par lot.

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative (sur l'une des deux limites ou sur les deux),
- soit avec une marge de recul d'au moins 4,00 m par rapport à la limite séparative en cas de mur aveugle,
- et avec un retrait d'au moins 6m en cas d'ouverture.

Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative, ou bien en recul minimum de 2 m.

En sous-secteur Up :

- soit à la limite séparative (sur l'une des deux limites ou sur les deux),
- soit avec une marge de recul d'au moins 2,00 m par rapport à la limite séparative en cas de mur aveugle,
- avec un retrait d'au moins 6m et en cas d'ouverture.

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

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation qui suivent s'appliquent lot par lot.

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation telles que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, remise ou abri de jardin, serre de jardin, piscine.

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

▪ **Emprise au sol**

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'emprise au sol qui suivent s'appliquent lot par lot.

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne doit pas excéder 20m².

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

En sous-secteur Up :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de :

- 13 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout du toit

La hauteur maximale des constructions à toiture-terrasse est limitée à 4,50 m à l'acrotère.

Pour les annexes, leur hauteur totale ne doit pas excéder 5 m.

Pour les constructions en sous-secteur Ua, seule la hauteur au faîtage est limitée à 12 m.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les souches de cheminées et pour les éléments et installations techniques jugées indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou de l'activité.

NOTA : dans tous les cas mentionnés ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE U 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière d'aspect extérieur (bâti, toiture, percements et fermetures) pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui sont inclus dans la zone U, font l'objet de prescriptions mentionnées aux fiches du sous-dossier 5.4 du PLU.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ Bâti

- Type de bâtiment interdit

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région, tout pastiche d'architecture se référant à un style historique marqué, ou exotique (style gothique, style roman, pagode,...) sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

- Aspect des murs et des parois extérieurs

Les murs et les parois extérieurs seront :

- recouverts d'un enduit gratté fin ou taloché fin, ou d'un aspect équivalent
- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent

Sont admis les bardage en bois ou d'aspect équivalent.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

L'emploi des briques ou briquettes "léopards" flammées est interdit.

L'emploi des enduits laissés bruts de projection est interdit.

En sous-secteur Ua :

Sont admis les bardages en tôle métallique pré-patinée ou pré-peinte en usine.

En sous-secteur Up :

L'emploi du bardage bois est la règle. Il peut être marié avec d'autres matériaux.

- Couleur des murs et des parois extérieurs

Les enduits et l'aspect des matériaux des murs et des parois extérieures doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton grège, de ton rappelant la pierre calcaire, le grès ou la meulière.

Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

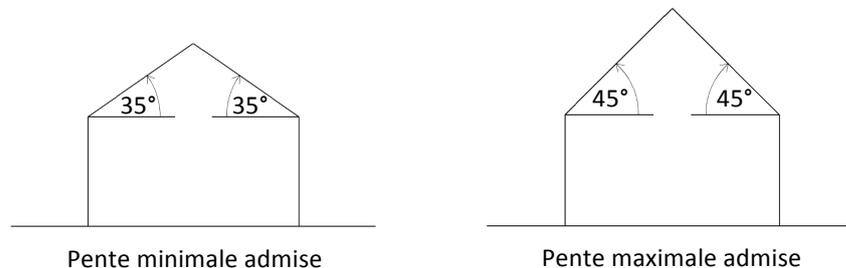
▪ Type de toiture

Les toits traditionnels à pans sont la règle.

Les vérandas sont autorisées.

- Pente

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pans symétriques de pentes égales comprises entre 35° et 45°.



Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les pentes des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent comprendre une pente unique comprise entre 12° et 45°.

Les toits des extensions contiguës à l'habitation principale, lorsque ces extensions font moins de 40 m² de surface de plancher et qu'elles sont édifiées sur un seul niveau correspondant au rez-de-chaussée, peuvent être de type toiture-terrasse non accessible, végétalisées ou non (Rappel de la hauteur maximale : 4,5 m à l'acrotère).

En sous-secteur Ua :

Les pentes des toits des constructions abritant une activité pourront être comprises entre 12° et 45°.

En sous-secteur Up :

Les pentes des toits des constructions pourront être comprises entre 12° et 45°.

Le toit mono-pente est admis.

Le toit-terrasse est admis.

o Nature de la couverture

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques petit moule, en petites tuiles plates ou en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux de couvertures des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. En revanche l'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, et l'emploi de bardeaux bitumineux sont interdits.

Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides.

En sous-secteur Ua :

Les matériaux de couverture des constructions abritant une activité pourront être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué.

En sous-secteur Up :

Les matériaux de couverture des constructions pourront être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué.

En cas de toiture terrasse, le matériau de couverture n'est pas réglementé ; cependant les étanchéités seront masquées par des acrotères.

o Ouvertures en toiture

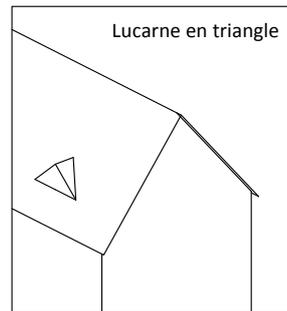
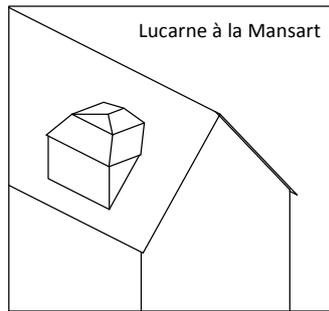
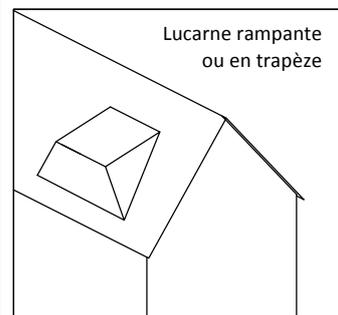
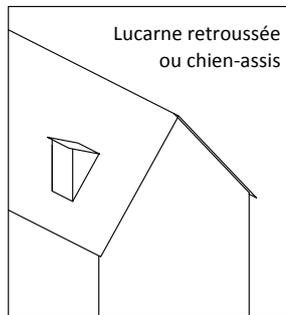
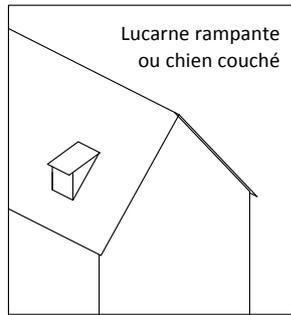
Les châssis de toit sont autorisés mais leur nombre sera limité afin de ne pas mettre en cause le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Ils seront posés au nu de la couverture. Ils auront des proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées ou dites « en chien-assis », les lucarnes à la Mansart, ou de forme triangulaire, sont interdites.

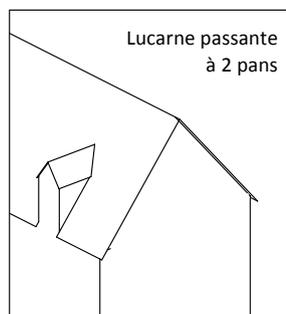
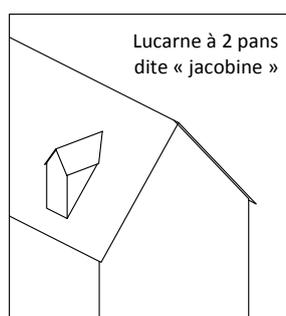
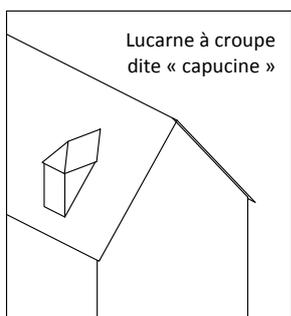
Seules sont autorisées les lucarnes de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80 cm entre montants latéraux

Sont donc autorisées les lucarnes à croupe dites « capucines », les lucarnes à 2 pans dites « jacobines », les lucarnes passantes « à la capucine », les lucarnes passantes à 2 pans.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées



Les prises de jour en toiture de type verrière sont autorisées.

En sous-secteur Ua :

En plus des autorisations ci-dessus concernant les ouvertures en toiture, les prises de jour en toiture de type skydome sont autorisées.

En sous-secteur Up :

En plus des autorisations ci-dessus concernant les ouvertures en toiture, les prises de jour en toiture de type skydome sont autorisées.

- Éléments fonctionnels en toiture (panneaux solaires, petites éoliennes, autres)

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

L'installation d'antennes, d'antennes paraboliques ou d'éoliennes pour les particuliers, doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

▪ **Percements (fenêtres, portes, baies)**

Les percements des murs, les portes, les fenêtres et les baies, lorsqu'ils concernent la façade visible depuis la voie, seront de proportion plus haute que large. Pour les autres façades, la proportion de ces éléments n'est pas réglementée.

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

En sous-secteur Up :

Non réglementé.

▪ **Fermetures (volets traditionnels, volets roulants, stores)**

Les coffres de volets roulants des constructions construites après la mise en vigueur du PLU seront intégrés aux murs.

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

En sous-secteur Up :

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et les abords des constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

▪ Clôtures

a/ généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions traditionnelles du bourg et des hameaux.

b/ clôtures sur rue, route ou voie d'accès

Elles auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,20 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

Sur la rue, les clôtures sont à réaliser à l'alignement ou dans le prolongement de la clôture existante ou voisine.

Un retrait ponctuel de l'alignement peut être admis pour la création d'un porche ou d'un portail dans le but de faciliter l'accès automobile et la sécurité.

Elles seront en pierres naturelles appareillées ou en moellons (grès, calcaires, meulières) ou d'un aspect équivalent.

Les matériaux des clôtures s'adapteront aux clôtures existantes ou voisines lorsque ces dernières sont de type traditionnel.

Les clôtures peuvent être maçonnées (selon les principes ci-dessus) sur toute leur hauteur ou bien composées d'un mur bahut en soubassement (muret), d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une grille en fer ou d'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie végétale d'essence locale.

En sous-secteur Up :

Non réglementé.

c/ clôtures en limite séparative

Non réglementées.

▪ **Plantations**

Les terrains disposant de plus de 400 m² de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige. Au delà de cette surface il est demandé de planter un arbre de moyenne tige par tranche supplémentaire de 200 m² de terrain. Ces arbres seront d'essence locale.

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

En sous-secteur Up :

Non réglementé.

▪ **Traitement des espaces libres**

L'imperméabilisation de la surface libre de construction est limitée à 30% lorsque cette surface fait 100 m² ou plus.

Sous la barre des 100 m², il n'y a pas de règle.

Cependant dans tous les cas, les surfaces minérales prévues pour le cheminement et l'accès des véhicules, ou pour la confection de terrasse de plain-pied seront réalisées en matériaux granulaires ou disjoints de type pavés, dalles, cailloux, graviers, galets,...)

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

En sous-secteur Up :

Non réglementé.

▪ **Éléments fonctionnels sur le terrain**

Les citernes de gaz ou d'autres énergies, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, voire enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

Les dispositifs extérieurs de chauffage, pompes à chaleur,... seront aussi intégrés pour être les moins visibles depuis la rue.

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

En sous-secteur Up :

Non réglementé.

ARTICLE U 7 – Stationnement

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au minimum 2 places de stationnement par logement ; et en cas d'opération groupée (lotissement, mise en copropriété, division de propriété bâtie), ce chiffre est augmenté de 1 place visiteur pour 2 logements (arrondi à l'entier supérieur)

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

Pour les hôtels, chambres d'hôtes, gîtes :

- au moins 1 place par chambre ou par unité d'hébergement

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 m de celle-ci les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 100 m de l'unité foncière.

En sous-secteur Ua :

Non réglementé.

En sous-secteur Up :

Non réglementé.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de desserte et d'accès pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation routière.

Cet accès pourra se faire :

- soit directement sur la rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque l'accès au terrain se fera par l'intermédiaire d'un appendice d'accès ou d'un passage sur fonds voisins, celui-ci devra avoir au moins 4,00 m de largeur et une longueur maximale de 50 m.

ARTICLE U 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de desserte par les réseaux publics pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

▪ Assainissement – eaux pluviales

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs en Assainissement Non Collectif du schéma directeur d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels respectant la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension,...) les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

En cas de difficultés techniques, elles pourront être collectées au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet dans le système collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

▪ **Electricité**

La distribution de l'énergie électrique devra se faire par un branchement souterrain.

▪ **Communications électroniques**

Les dessertes téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

Les fourreaux haut-débit devront être prévus lors de la construction de nouveaux bâtiments ou de la réfection ou rénovation de bâtiments existant exigeant une demande d'autorisation..

ARTICLE U 10 – Prévention des risques naturels prévisibles

Il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de prévention des risques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales autres que celles du présent article, s'il s'avère que les constructions et/ou les ouvrages par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à augmenter les risques.

▪ **Risques liés à la nature du sol et du sous-sol**

- Risques liés au retrait-gonflement des argiles
Les zones susceptibles d'être impactées par le risque retrait-gonflement des argiles sont de niveau faible à moyen. Le risque naturel lié à la présence d'argile est répertorié sur le site GEORISQUES du Ministère de l'Équipement, de l'Énergie et de la Mer.
Avant tout projet, on tiendra compte de la nature et de l'importance du risque encouru. On prendra toutes les précautions pour le terrassement et les

fondations des projets de constructions et se reportera aux informations et précautions indiquées dans la plaquette « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » éditée par la DRIEE et annexé au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

▪ **Risques liés au cours d'eau et à l'eau**

- Risques liés à la présence de cours d'eau et de zones d'accumulation des eaux en cas de fortes pluies (inondation)

La zone U est susceptible d'être soumise à des risques liés aux inondations.

Avant tout projet, on tiendra compte de la nature et de l'importance du risque encouru. On se reportera au Schéma Directeur d'Assainissement et à son volet traitant des « eaux pluviales communales », et aux règles et recommandations qui y sont émises.

Comme indiqué au plan de zonage, Il ne peut être édifié de nouvelles constructions et de nouveaux ouvrages à moins de 10 m de part et d'autre du ru *La Misère*, exception faite des équipements publics et d'intérêt général, et des ouvrages et aménagements réalisés en vue d'améliorer la situation vis à vis du risque.

Comme indiqué au plan de zonage, Il ne peut être édifié de nouvelles constructions et de nouveaux ouvrages à moins de 10 m de part et d'autre du fossé nord au hameau de Venant, exception faite des équipements publics et d'intérêt général, et des ouvrages et aménagements réalisés en vue d'améliorer la situation vis à vis du risque.

En sous-secteur Ui :

(Rappel de l'article U 1 - extrait) :

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article U 2 :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Toutes constructions, installations et tous équipements, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, des services publics, et de ceux ayant pour but de lutter contre le risque d'inondation

(En complément de l'article U 2 - extrait) :

Seuls sont admis :

- Les travaux visant à la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, et de lutte contre la pollution des eaux.
- La réhabilitation, la reconstruction sur place ou à proximité des ouvrages de raccordement des eaux usées existants.
- La rénovation et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de :
 - Assurer la sécurité des occupants ;
 - Réduire la vulnérabilité des biens ;
 - Ne pas créer de surface de plancher.
- Les aménagements visant à l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, sous réserve qu'ils soient réalisés sans perturber l'écoulement naturel des eaux et sans en aggraver l'accumulation.
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, que les dommages soient ou non en lien avec le risque d'inondation.
- Les changements de destination n'ayant pas pour conséquence un accroissement significatif de la présence humaine.

- L'utilisation de produits, matériels, matériaux, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés sous réserve :
 - Qu'ils soient surélevés de X,X m par rapport au niveau de l'axe de ruissellement
 - Qu'ils soient arrimés de manière à ne pas être entraînés par les eaux de ruissellement et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradation
- Risques liés à la présence de zones humides

La zone U et ses sous-secteurs sont susceptibles de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone U sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classes 3 et 5 des zones humides. On se reportera à la cartographie CARMEN « Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France », éditée sur le site de la DRIEE Ile-de-France dans la cartographie CARMEN, ou à la carte des zones humides de Boissy-le-Sec, annexée au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

(Rappel de l'article U 1 - extrait) :

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article U 2 :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides avérées

(Rappel de l'article U 2 - extrait)

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- tout travaux, toute construction et utilisation du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que les terrains affectés par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

Rappel du caractère de la zone :

La zone AU correspond aux futurs secteurs d'urbanisation du bourg de Boissy-le-Sec, du hameau du Rotoir et du hameau de Venant. Elle est susceptible de recevoir de l'habitat individuel ou intermédiaire. Peuvent y coexister aussi des petits équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont intégrables dans la structure bâtie de la zone.

La zone AU du bourg est susceptible de comprendre des zones humides. Une partie de la zone AU du bourg est incluse dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides.

La zone AU est susceptible d'être concernée par le risque de retrait et de gonflement des sols argileux.

En plus de son règlement, chacune des zones AU est régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie à partir d'un schéma accompagné de prescriptions écrites (Pièce 3.1 pour l'OAP de la zone AU du bourg ; Pièce 3.2 pour l'OAP de la zone AU du Rotoir ; Pièce 3.3 pour l'OAP de la zone AU à Venant).

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article AU 2 :

Concernant la destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Les constructions, équipements et installations à usage d'exploitation agricole
- Les constructions, équipements et installations à usage d'exploitation forestière

Concernant la destination « Habitation » :

- Les garages de véhicule en sous-sol
- Les batteries de garages de véhicules légers de plus de six unités, qu'ils soient ou non liés à une ou plusieurs habitations
- Les habitations légères de loisir
- Les bâtiments de type yourte, tente, mobil home

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- les hébergements de type camping ou caravanes
- L'artisanat
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les entrepôts commerciaux
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les postes de distribution de carburant
- Les établissements d'élevage et d'hébergement des animaux

Concernant la destination «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions, équipements et installations à usage d'activités industrielles
- L'exploitation de carrières
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les centres de congrès ou d'exposition

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- En compléments des interdictions indiquées ci-dessus, tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de zone humide avérée.

ARTICLE AU 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles ne génèrent ni nuisance ni gêne.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés réduisent la gêne ou le danger provoqué par ces installations.
- Tout travaux, toute construction et utilisation du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que le terrain affecté par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.

Concernant la destination « Habitation » :

- une seule caravane par unité foncière pouvant correspondre à une unique habitation

Concernant la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Les constructions, équipements, installations et aménagements.

ARTICLE AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

▪ **Volumétrie des constructions**

Les volumes projetés devront être simples, articulées entre eux selon une géométrie orthogonale ou s'appuyant sur les directions des limites du terrain.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Se reporter aux OAP (Pièces 3.1, 3.2 et 3.3).

En sus des prescriptions de l'OAP 3.1, pour la zone AU du bourg :

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative (sur l'une des deux limites ou sur les deux),
- soit avec une marge de recul d'au moins 4,00 m par rapport à la limite séparative en cas de mur aveugle,
- et avec un retrait d'au moins 6m en cas d'ouverture.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se reporter à l'OAP.

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

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation qui suivent s'appliquent lot par lot.

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation telles que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, remise ou abri de jardin, serre de jardin, piscine.

▪ **Emprise au sol**

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'emprise au sol qui suivent s'appliquent lot par lot.

On se reportera aux OAP pour les emplacements privilégiés du bâti principal et des garages.

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne doit pas excéder 20m² par habitation.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de :

- 13 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout du toit

La hauteur maximale des constructions à toiture-terrasse est limitée à 4,50 m à l'acrotère.

Pour les annexes, leur hauteur totale ne doit pas excéder 5 m.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les souches de cheminées et pour les éléments et installations techniques jugées indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou de l'activité.

NOTA : dans tous les cas mentionnés ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

▪ **Bâti**

- Type de bâtiment interdit

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région, tout pastiche d'architecture se référant à un style historique marqué, ou exotique (style gothique, style roman, pagode,...) sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

○ Aspect des murs et des parois extérieurs

Les murs et les parois extérieurs seront :

- recouverts d'un enduit gratté fin ou taloché fin, ou d'un aspect équivalent
- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent

Sont admis les bardage en bois ou d'aspect équivalent.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

L'emploi des briques ou briquettes "léopards" flammées est interdit.

L'emploi des enduits laissés bruts de projection est interdit.

Les enduits et l'aspect des matériaux des murs et des parois extérieures doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton grège, de ton rappelant la pierre calcaire, le grès ou la meulière.

Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

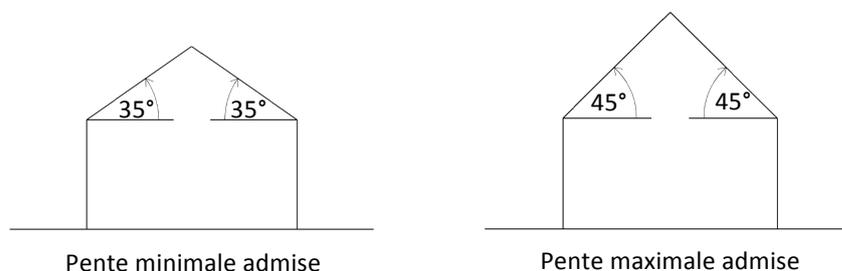
▪ **Type de toiture**

Les toits traditionnels à pans sont la règle.

Les vérandas sont autorisées.

○ Pente

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pans symétriques de pentes égales comprises entre 35° et 45°.



Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les pentes des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent comprendre une pente unique comprise entre 12° et 45°.

Les toits des extensions contiguës à l'habitation principale, lorsque ces extensions font moins de 40 m² de surface de plancher et qu'elles sont édifiées sur un seul niveau correspondant au rez-de-chaussée, peuvent être de type toiture-terrasse non accessible, végétalisées ou non (Rappel de la hauteur maximale : 4,5 m à l'acrotère).

○ Nature de la couverture

Les matériaux de couvertures seront en petites tuiles plates de terre cuite traditionnelles (60 unité/m² minimum).

Les matériaux de couvertures des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. En revanche l'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, et l'emploi de bardeaux bitumineux sont interdits.

Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides.

○ Ouvertures en toiture

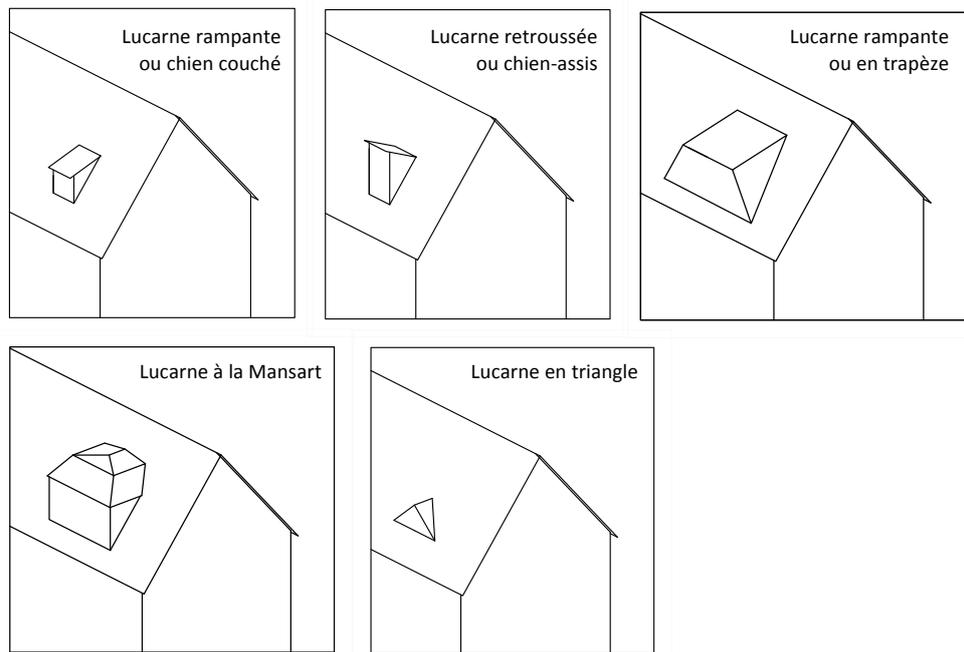
Les châssis de toit sont autorisés mais leur nombre sera limité afin de ne pas mettre en cause le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Ils seront posés au nu de la couverture. Ils auront des proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées ou dites « en chien-assis », les lucarnes à la Mansart, ou de forme triangulaire, sont interdites.

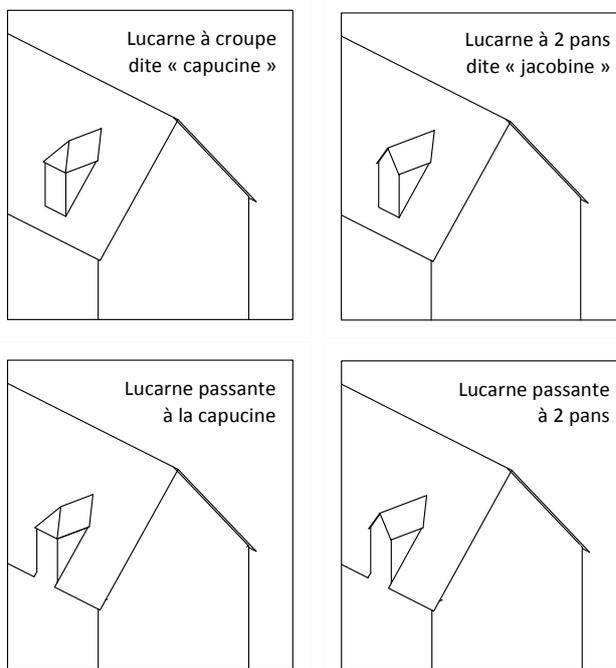
Seules sont autorisées les lucarnes de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80 cm entre montants latéraux.

Sont donc autorisées les lucarnes à croupe dites « capucines », les lucarnes à 2 pans dites « jacobines », les lucarnes passantes « à la capucine », les lucarnes passantes à 2 pans.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées



Les prises de jour en toiture de type verrière sont autorisées.

- Éléments fonctionnels en toiture (panneaux solaires, petites éoliennes, autres)

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

L'installation d'antennes, d'antennes paraboliques ou d'éoliennes pour les particuliers, doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

▪ **Percements (fenêtres, portes, baies)**

Les percements des murs, les portes, les fenêtres et les baies, lorsqu'ils concernent la façade visible depuis la voie, seront de proportion plus haute que large. Pour les autres façades, la proportion de ces éléments n'est pas réglementée.

▪ **Fermetures (volets traditionnels, volets roulants, stores)**

Les coffres de volets roulants des constructions construites après la mise en vigueur du PLU seront intégrés aux murs.

ARTICLE AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et les abords des constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

▪ Clôtures

a/ généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions traditionnelles du bourg et des hameaux.

b/ clôtures sur rue, route ou voie d'accès

Se reporter à l'OAP.

c/ clôtures en limite séparative

Elles ne sont pas réglementées.

▪ Plantations

Les terrains disposant de plus de 400 m² de surface libre de construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige. Au delà de cette surface il est demandé de planter un arbre de moyenne tige supplémentaire par tranche de 200 m² de terrain. Ces arbres seront d'essence locale.

▪ Traitement des espaces libres

L'imperméabilisation de la surface libre de construction est limitée à 30% lorsque cette surface fait 100 m² ou plus.

Sous la barre des 100 m², il n'y a pas de règle.

Cependant dans tous les cas, les surfaces minérales prévues pour le cheminement et l'accès des véhicules, ou pour la confection de terrasse de plain-pied seront réalisées en matériaux granulaires ou disjoints de type pavés, dalles, cailloux, graviers, galets,...)

▪ Éléments fonctionnels sur le terrain

Les citernes de gaz ou d'autres énergies, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, voire enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

Les dispositifs extérieurs de chauffage, pompes à chaleur,... seront aussi intégrés pour être les moins visibles depuis la rue.

ARTICLE AU 7 – Stationnement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au minimum 2 places de stationnement par logement ; et en cas d'opération groupée (lotissement, mise en copropriété, division de propriété bâtie), ce chiffre est augmenté de 1 place visiteur pour 2 logements (arrondi à l'entier supérieur)

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 m de celle-ci les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 100 m de l'unité foncière.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

Se reporter à l'OAP.

ARTICLE AU 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent lot par lot.

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

▪ Assainissement – eaux pluviales

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, extension,...) les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

En cas de difficultés techniques, elles pourront être collectées au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet dans le système collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

▪ **Electricité**

La distribution de l'énergie électrique devra se faire par un branchement souterrain.

▪ **Communications électroniques**

Les dessertes téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

Les fourreaux haut-débit devront être prévus lors de la construction de nouveaux bâtiments ou de la réfection ou rénovation de bâtiments existant exigeant une demande d'autorisation..

ARTICLE AU 10 – Prévention des risques naturels prévisibles

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales autres que celles du présent article, s'il s'avère que les constructions et/ou les ouvrages par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à augmenter les risques.

▪ **Risques liés à la nature du sol et du sous-sol**

- Risques liés au retrait-gonflement des argiles

La zone est susceptible d'être impactée par le risque retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Le risque naturel lié à la présence d'argile est répertorié sur le site GEORISQUES du Ministère de l'Équipement, de l'Énergie et de la Mer.

Avant tout projet, on tiendra compte de la nature et de l'importance du risque encouru. On prendra toutes les précautions pour le terrassement et les fondations des projets de constructions et se reportera aux informations et précautions indiquées dans la plaquette « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » éditée par la DRIEE et annexé au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

▪ **Risques liés au cours d'eau et à l'eau**

- Risques liés à la présence de zones humides (uniquement pour la zone AU du bourg)

La zone AU du bourg est susceptible de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone U sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides. On se reportera à la cartographie CARMEN « Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France », éditée sur le site de la DRIEE Ile-de-France dans la cartographie CARMEN, ou à la carte des zones humides de Boissy-le-Sec, annexée au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

(Rappel de l'article AU 1 - extrait) :

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article U 2 :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- ..., tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides avérées

(Rappel de l'article AU 2 - extrait)

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- tout travaux, toute construction et utilisation du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que les terrains affectés par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

Rappel du caractère de la zone :

La zone A est principalement une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle comprend 3 sous-secteurs :

- un sous-secteur Aa qui correspond à des terrains qui accueillent des activités artisanales ou de services ;
- un sous-secteur Ab qui correspond aux fermes en activité, insérées dans les parties urbaines ou les jouxtant ;
- un sous-secteur Ac qui correspond à une plate-forme de compostage ;

La zone A est susceptible de comprendre des zones humides. Des parties de la zone A sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides.

La zone A est susceptible d'être concernée par le risque de retrait et de gonflement des sols argileux.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article A 2 :

Concernant la destination « Habitation » :

- Les logements d'habitation
- Les hébergements (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie...)

Concernant la destination « Commerce et activités de service » :

- L'artisanat et les commerces de détail
- Les restaurants
- Les commerces de gros
- Les activités de services avec accueil de clientèle
- Les hébergements hôteliers et touristiques (compris camping et caravanages), à l'exception des gîtes ruraux pouvant être réalisés dans des bâtiments agricoles existants avec en ce cas nécessité de changer leur destination
- Les cinémas

Concernant la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Les constructions et installations industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès ou d'exposition

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- Toutes construction ou installation soumise au régime de l'autorisation dans la bande de 50 m de largeur définie en lisière des bois de plus de 100 hectares, à l'exception des bâtiments agricoles.
- En compléments des interdictions indiquées ci-dessus, tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de zone humide avérée.

ARTICLE A 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole
- toute construction nécessaire à l'exploitation agricole
- les gîtes ruraux dans des bâtiments agricoles existants avec nécessité en ce cas de changer leur destination
- Les garages de véhicules légers lorsque ces garages sont liés à la construction d'une habitation autorisée ; hors sous-secteur Ab, leur nombre est limité pour un emplacement de 2 véhicules légers au maximum
- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, si elles conservent la même destination d'occupation
- La reconstruction à l'identique et à égalité de surface hors œuvre nette des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, en cas de sinistre,
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics
- Tout travaux, toute construction et utilisation du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que le terrain affecté par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.
- Les extensions des habitations existantes limitées à 20 m² de surface de plancher ; pour ces extensions autorisées, les bâtiments de type yourte, tente, mobil home sont interdits.
- Les annexes aux habitations existantes limitées, pour leur ensemble construit, à 20 m² de surface de plancher.

En sous-secteur Aa :

- Les constructions à usage d'activités artisanales

En sous-secteur Ab :

- La vente à la ferme

ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

▪ Volumétrie des constructions

Les volumes projetés des constructions devront être simples.

En sous-secteur Ab :

Les volumétries et les gabarits du bâti traditionnel des corps de ferme seront préservés.

▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les autres constructions devront être implantées en retrait d'au minimum 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les extensions d'habitation autorisées doivent être édifiées en contiguïté des habitations existantes.

En sous-secteur Ab :

Les constructions devront être implantées à l'alignement de l'emprise des voies et emprises publiques, ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à cet alignement.

Les nouvelles constructions ou extensions seront de préférence édifiées dans le prolongement des bâtiments existants sur le terrain quelques soit leur implantation par rapports aux voies.

▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées avec une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives, lorsque cette limite coïncide avec le périmètre urbain qui circonscrit les zones U et AU.

Pour les autres limites séparatives, les constructions seront édifiées avec une marge de recul de 2 m ou plus par rapport à ces limites.

Les annexes aux habitations autorisées (local vélo, abris de jardin pour particulier, serre de jardin pour particulier) peuvent être implantées en limite séparative, ou bien en recul minimum de 2 m.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 m par rapport aux espaces boisés classés.

En sous-secteur Ab :

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

Pour les constructions nouvelles constructions d'habitation :

L'implantation doit se faire :

- soit à la limite séparative (sur l'une des deux limites ou sur les deux),
- soit avec une marge de recul d'au moins 5,00 m par rapport à la limite séparative en cas de mur aveugle,
- et avec un retrait d'au moins 6m en cas d'ouverture.

Les annexes aux habitations autorisées (local vélo, abris de jardin pour particulier, serre de jardin pour particulier) peuvent être implantées en limite séparative, ou bien en recul minimum de 2 m.

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

Les constructions non contiguës dont l'une au moins abrite des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et ses annexes telles que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

▪ **Emprise au sol**

Non réglementée.

En sous-secteur Aa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 1/3 de la surface du terrain d'assiette (le terrain d'assiette est limité soit par les limites cadastrales soit par les limites du sous-secteur, ou les deux).

▪ **Hauteur des constructions**

REGLES DE HAUTEUR POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur maximale des constructions est de :

- 11,50 mètres au faîtage
- 5,50 mètres à l'égout du toit

En sous-secteur Ab, en plus des règles de hauteur édictées ci-dessus, les hauteurs des nouvelles constructions à usage d'habitation pourront s'aligner sur les hauteurs des corps de ferme existants.

Pour les annexes à l'habitation, leur hauteur au faîtage est limitée à 3,50 m, et leur hauteur à l'égout du toit à 2,50 m.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les souches de cheminées et pour les éléments et installations techniques jugées indispensables au bon fonctionnement des bâtiments.

REGLES DE HAUTEUR POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

NOTA : dans tous les cas mentionnés ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière d'aspect extérieur (bâti, toiture, percements et fermetures) pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains, naturels ou agricoles.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ **Bâti**

○ Type de bâti

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région, tout pastiche d'architecture se référant à un style historique marqué, ou exotique (gothique, roman, pagode, yourte...) sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

○ Aspect des murs et des parois extérieurs

Les murs et les parois extérieurs seront :

- recouverts d'un enduit gratté fin ou taloché fin, ou d'un aspect équivalent
- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

L'emploi des briques ou briquettes "léopards" flammées est interdit.

L'emploi des enduits laissés bruts de projection est interdit.

- Couleur des murs et des parois extérieurs

Les enduits et l'aspect des matériaux des murs et des parois extérieures doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton grège, de ton rappelant la pierre calcaire, le grès ou la meulière.

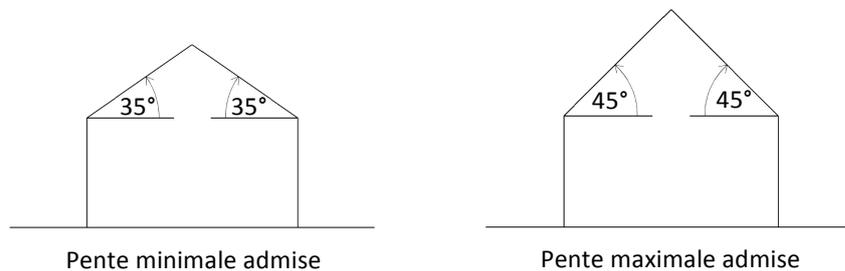
Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

▪ Type de toiture

Les toits traditionnels à pans sont la règle.

- Pente

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pans symétriques de pentes égales comprises entre 35° et 45°.



Concernant les pentes et la symétrie de la toiture, dans le sous-secteur Ab, des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions existantes ou mitoyennes.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les pentes des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent comprendre une pente unique comprise entre 12° et 30°.

- Nature de la couverture

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques petit moule, en petites tuiles plates ou en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux de couvertures des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. En revanche l'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, et l'emploi de bardeaux bitumineux sont interdits.

Les panneaux de remplissage des vérandas et des serres de jardin pour particulier sont en verre ou en matériaux translucides.

- Ouvertures en toiture

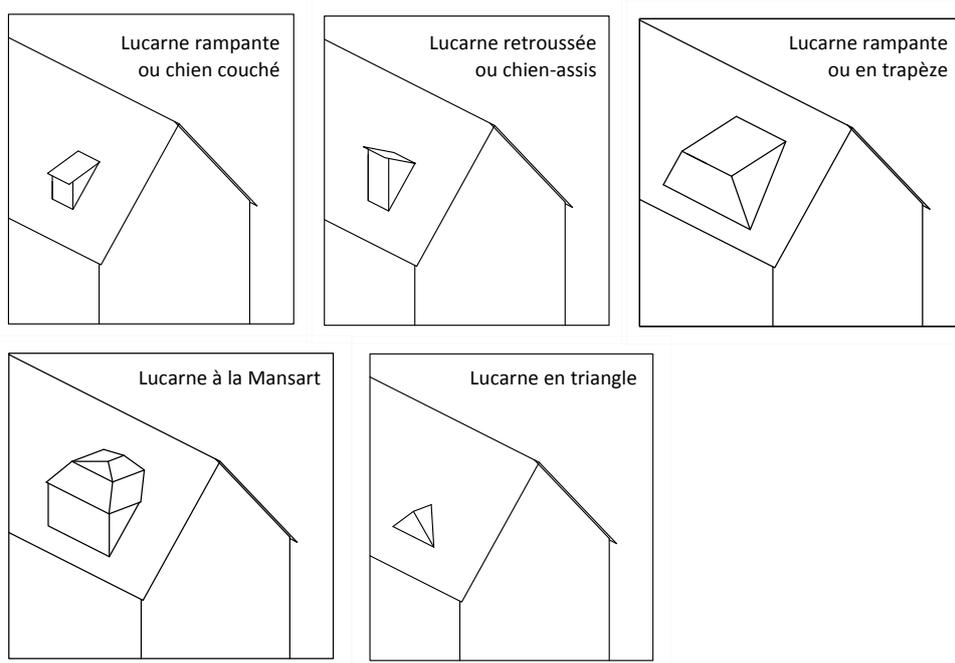
Les châssis de toit sont autorisés mais leur nombre sera limité afin de ne pas mettre en cause le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Ils seront posés au nu de la couverture. Ils auront des proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées ou dites « en chien-assis », les lucarnes à la Mansart, ou de forme triangulaire, sont interdites.

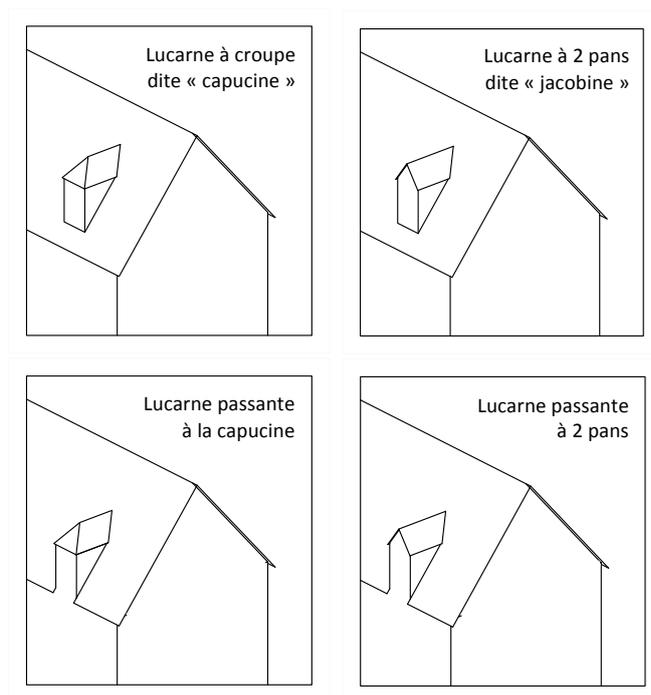
Seules sont autorisées les lucarnes de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80 cm entre montants latéraux

Sont donc autorisées les lucarnes à croupe dites « capucines », les lucarnes à 2 pans dites « jacobines », les lucarnes passantes « à la capucine », les lucarnes passantes à 2 pans.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées



Les prises de jour en toiture de type verrière sont autorisées.

- **Éléments fonctionnels en toiture**

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

L'installation d'antennes, d'antennes paraboliques ou d'éoliennes pour les particuliers, doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

- **Percements (portes, fenêtres, baies)**

Les percements des murs, les portes, les fenêtres et les baies, lorsqu'ils concernent la façade visible depuis la voie, seront de proportion plus haute que large. Pour les autres façades, la proportion de ces éléments n'est pas réglementée.

- **Fermetures (volets traditionnels, volets roulants, stores)**

Les coffres de volets roulants des constructions construites après la mise en vigueur du PLU seront intégrés dans les murs.

CAS DES AUTRES CONSTRUCTIONS

- **Bâti**

- **Aspect des murs et des parois extérieurs**

Les murs et les parois extérieurs seront :

- recouverts d'un enduit gratté fin ou taloché fin, ou d'un aspect équivalent

- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent
- en bardage bois, ou d'un aspect équivalent
- en bardage métallique pré-patiné ou pré-peint en usine

L'emploi de tôle brute ou galvanisée pour les murs et parois extérieures est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

- Couleur des murs et des parois extérieurs

Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs trop claires sont à proscrire.

▪ Type de toiture

- Pente

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pans symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 12° et 45°.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions existantes ou mitoyennes.

Les combles à la Mansart sont interdits.

- Nature de la couverture

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

La réfection des couvertures se fera à l'identique sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de tôle pré-patinée ou pré-peinte en usine, l'emploi du zinc ou d'un matériaux d'aspect équivalent, et l'emploi de tôle en fibrociment sont admis.

L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

- Couleur de la couverture

Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs trop claires sont à proscrire.

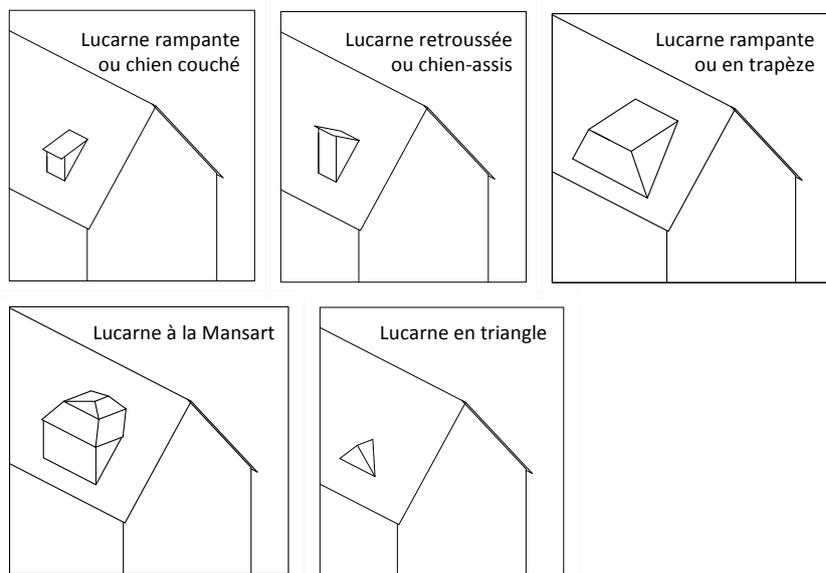
- Ouvertures en toiture

Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées ou dites « en chien-assis », les lucarnes à la Mansart, ou de forme triangulaire, sont interdites.

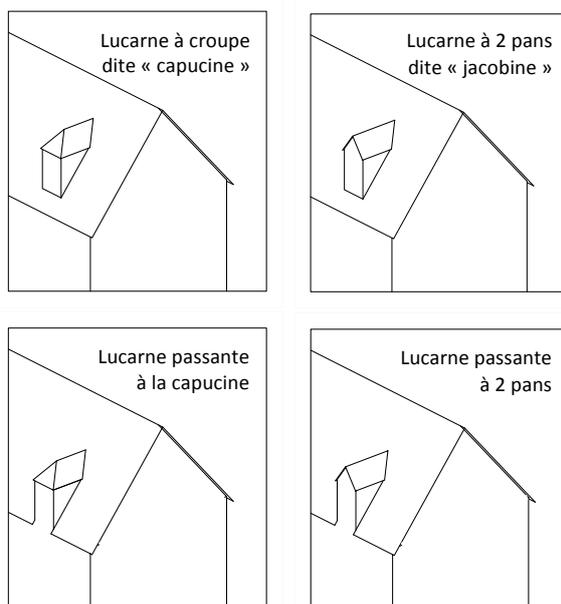
Pour les lucarnes, seules sont autorisées les lucarnes de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80 cm entre montants latéraux

Sont donc autorisées les lucarnes à croupe dites « capucines », les lucarnes à 2 pans dites « jacobines », les lucarnes passantes « à la capucine », les lucarnes passantes à 2 pans.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées



Ouverture en toiture dans les sous-secteurs Aa, Ab et Ac :

En plus des règles ci-dessus, les châssis de toit et les prises de jour en toiture de type verrière, skydome ou panneau translucide sont autorisés.

- éléments fonctionnels en toiture (cheminée, panneaux solaires, sorties techniques, autres)
Non réglementé.

- **Percements (portes, fenêtres, baies)**

Non réglementé.

- **Fermetures (volets traditionnels, volets roulants, stores)**

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Clôtures**

CAS D'UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

a/ généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions traditionnelles du bourg et des hameaux.

b/ clôtures sur rue, route ou voie d'accès

Elles auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,20 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

Sur la rue, les clôtures sont à réaliser à l'alignement ou dans le prolongement de la clôture existante ou voisine.

Un retrait ponctuel de l'alignement peut être admis pour la création d'un porche ou d'un portail dans le but de faciliter l'accès automobile et la sécurité.

Elles seront en pierres naturelles appareillées ou en moellons (grès, calcaires, meulières) ou d'un aspect équivalent.

Les matériaux des clôtures s'adapteront aux clôtures existantes ou voisines lorsque ces dernières sont de type traditionnel.

Les clôtures peuvent être maçonnées (selon les principes ci-dessus) sur toute leur hauteur ou bien composées d'un mur bahut en soubassement (muret), d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une grille en fer ou d'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie végétale d'essence locale.

c/ clôtures en limite séparative

Non réglementées.

CAS DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, les clôtures devront être sobres et présenter une simplicité d'aspect.

En sous-secteur Ab :

Elles auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,20 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

Elles seront essentiellement végétalisées et seront constituées :

- d'une grille métallique ou d'un grillage métallique entre poteaux, doublé d'une haie vive d'essence locale
- d'une haie vive d'essence locale

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront peints de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron...

Les clôtures maçonnées sont admises uniquement si elles sont :

- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent

Les clôtures en mur bahut sont interdites.

▪ **Plantations**

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité qui existent sur le terrain.

▪ **Traitement des espaces libres**

L'imperméabilisation, par traitement bitumineux ou bétonné, des surfaces d'accès des véhicules légers aux habitations autorisées et des surfaces de stationnement qui les accompagnent est interdite. On traitera ces accès et ces surfaces par des pavements de petits éléments minéraux avec jointoiement non étanche (pavés de béton, de granit, de grès ou autres...)

En sous-secteur Aa :

La surface des sols imperméabilisés (traitement bitumineux ou bétonné) est limitée à 30% de la surface des espaces libres de construction.

En sous-secteur Ab :

Non réglementé.

En sous-secteur Ac :

La surface des sols imperméabilisés (traitement bitumineux ou bétonné) est limitée à 20% de la surface des espaces libres de construction.

▪ **Éléments fonctionnels sur le terrain**

Les citernes de gaz ou autre énergie, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

ARTICLE A 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- au minimum 2 places de stationnement par logement ; et en cas d'opération groupée (lotissement, mise en copropriété, division de propriété bâtie), ce chiffre est augmenté de 1 place visiteur pour 2 logements (arrondi à l'entier supérieur)

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 m de celle-ci les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 100 m de l'unité foncière.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation routière.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'enlèvement des déchets (ménagers ou autres), et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE A 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou, en cas d'éloignement du réseau, être alimentée par captage ou puisage dans le respect de la réglementation en vigueur.

▪ Assainissement – eaux pluviales

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'eaux usées doit les traiter à la parcelle par système d'assainissement individuel autonome ou se raccorder au réseau d'assainissement collectif, lorsque ce réseau est facilement accessible et de caractéristiques suffisantes.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

En cas de difficultés techniques, elles pourront être collectées au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet dans le système collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

- **Electricité**

La distribution de l'énergie électrique devra se faire par un branchement souterrain.

- **Communications électroniques**

Les dessertes téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

Les fourreaux haut-débit devront être prévus sur le terrain lors de la construction de nouveaux bâtiments d'habitation ou de la réfection ou rénovation de bâtiments d'habitation existant exigeant une demande d'autorisation.

ARTICLE A 10 – Prévention des risques naturels prévisibles

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales autres que celles du présent article, s'il s'avère que les constructions et/ou les ouvrages par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à augmenter les risques.

- **Risques liés à la nature du sol et du sous-sol**

- Risques liés au retrait-gonflement des argiles

La zone A est susceptible d'être impactée par le risque retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le risque naturel lié à la présence d'argile est répertorié sur le site GEORISQUES du Ministère de l'Équipement, de l'Énergie et de la Mer.

Avant tout projet, on tiendra compte de la nature et de l'importance du risque encouru. On prendra toutes les précautions pour le terrassement et les fondations des projets de constructions et se reportera aux informations et précautions indiquées dans la plaquette « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » éditée par la DRIEE et annexé au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

- **Risques liés au cours d'eau et à l'eau**

- Risques liés à la présence de zones humides

La zone A est susceptible de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone U sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides. On se reportera à la cartographie CARMEN « Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France », éditée sur le site de la DRIEE Ile-de-France dans la cartographie CARMEN, ou à la carte des zones humides de Boissy-le-Sec, annexée au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

(Rappel de l'article A 1 - extrait) :

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article U 2 :

Pour toutes les destinations et sous-destinations :

- ..., tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides avérées

(Rappel de l'article A 2 - extrait)

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

- tout travaux, toute construction et utilisation du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que les terrains affectés par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

Rappel du caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique. Pour la préservation d'un paysage dont les horizons sont aujourd'hui intacts, de grandes parties de la vallée de La Renarde et de la Vallée des Grelets sont inscrits en zone N.

La zone N comprend 7 sous-secteurs :

- un sous-secteur Np où ne peuvent être construits et aménagés que des équipements en liaison à l'assainissement public ;
- un sous-secteur Ni correspondant à des secteurs inondables interdits à la construction ;
- un sous-secteur Nv correspondant au secteur protégé de la Vallée de la Renarde ; en Nv, les constructions qui n'ont pas de vocation publique ou d'intérêt collectif sont interdites ;
- un sous-secteur Ncap-i correspondant au périmètre de protection immédiate du captage d'eau de l'Epine de Lavenelle ;
- un sous-secteur Ncap-r correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de l'Epine de Lavenelle ;
- un sous-secteur Nh correspondant à une petite zone rue d'Arpajon en écart de Venant, de constructibilité réduite (2 logements). En plus de son règlement, Nh est régi par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** établie sous la forme d'un schéma accompagné de prescriptions écrites.
- un sous-secteur Nj correspondant à des trames de jardins dans lesquelles ne peuvent être construits que les abris de jardins, les serres de jardins pour particulier, les piscines pour particulier, les locaux vélos.

La zone N et ses sous-secteurs sont susceptibles de surcroit de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone N sont incluses dans l'enveloppe d'alerte de classe 3 des zones humides.

La zone N est susceptible d'être concernée par le risque de retrait et de gonflement des sols argileux.

SECTION I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdits

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article N 2 :

- Tout changement de destination
- Toute construction ou installation soumise au régime de l'autorisation dans la bande de 50 m de largeur définie en lisière des bois de plus de 100 hectares, à l'exception des

bâtiments agricoles qui ne sont constructibles que s'ils ne se situent pas en sous-secteur Nv.

- Toutes les constructions excepté les constructions nécessaires à l'activité agricole ou à l'exploitation forestière, et excepté les 2 logements autorisés en Nh.
- En compléments des interdictions indiquées ci-dessus, tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de zone humide avérée.
- En compléments des interdictions indiquées ci-dessus, toutes nouvelles constructions et nouveaux ouvrages à moins de 10 m de part et d'autre du ru La Misère et du fossé de Venant (comme indiqué au plan de zonage), exception faite des équipements publics et d'intérêt général, et des ouvrages et aménagements réalisés en vue d'améliorer la situation vis à vis du risque.

En sous-secteur Ni :

- Toutes les constructions, installations et tous les équipements, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, des services publics, et de ceux ayant pour but de lutter contre le risque d'inondation.

En sous-secteur Nv :

- Toutes les constructions, installations et tous les équipements, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, des services publics, et de ceux ayant pour but de lutter contre le risque d'inondation.

En sous-secteur Nh :

- Toutes les constructions, à l'exception de 2 logements dont la construction et celle de leurs annexes et de leurs éventuelles futures extensions sont conditionnées par le respect de l'OAP qui encadre le sous-secteur.

En sous-secteur Nj :

- Toutes les constructions, à l'exception des abris de jardin, des serres de jardin pour particulier, des locaux vélos.

En sous-secteur Ncap-i :

- Toutes les activités, circulations ou constructions
- Tout stockage de produit
- Tout apport de substance étrangère et notamment d'engrais chimique ou naturel, tout désherbant ou limiteur de croissance végétale (la croissance des végétaux n'y sera limitée que par la taille)
- Tout parcage ou le pacage d'animaux

En sous-secteur Ncap-r :

- Toutes les constructions
- La construction de rejets d'eaux usées (puits perdus, dispositifs d'infiltration d'eaux usées...);
- Les installations semi-collectives d'assainissement faisant appel aux techniques de traitement de type assainissement non collectif; aucune dérogation ne pourra être accordée visant à l'écoulement vers le milieu naturel superficiel ou l'infiltration dans le sous-sol (en particulier les puits d'infiltration sont totalement exclus);
- Dans un rayon de 50 m autour de l'ouvrage, les assainissements de type non collectif;
- L'épandage d'effluents de toute origine ou de boues résiduelles issues de leurs traitements à des fins de valorisation agricole;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets industriels, ainsi que d'usines de traitement ou de valorisation des ordures ménagères;
- L'ouverture de carrières;
- Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les dépôts de produits chimiques, les réservoirs ou

canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou toute autre substance liquide, les fosses à purin, les aires de stockage en plein champ de boues résiduaire issues de tout type d'effluents ou de matières fermentescibles ou les dispositifs de stockage d'azote liquide ;

- Le creusement de puits ou de forage, même de type dévié ;
- Toute modification de la surface topographique pouvant entraîner la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration ;
- La mise en place d'équipements liés à la téléphonie portable ou la télétransmission à visées commerciales, à l'exception des dispositifs ayant trait à la sécurité publique ou la télétransmission pour la gestion du service de distribution d'eau ;
- La recherche d'hydrocarbure, que ce soit par technique sismique (forage et explosif) ou toute autre technique ;
- L'exploitation de tout centre de stockage et d'expédition d'hydrocarbures liquides.

ARTICLE N 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activité soumises à des conditions particulières

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou à l'exploitation forestière, excepté en Nv où elles sont interdites.
- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, si elles conservent une destination d'habitation ou si elles sont destinées à l'habitation
- La reconstruction à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, en cas de sinistre, si elles correspondent à une destination d'habitation, et si cette reconstruction est réalisée dans les 10 ans maximum après le sinistre.
- Les extensions des habitations existantes limitées à 20 m² de surface de plancher (en surfaces cumulées au cours du PLU); pour ces extensions autorisées, les bâtiments de type yourte, tente, mobil home sont interdits.
- Les annexes des habitations, limitées dans leur ensemble construit au cours du PLU à 20 m² d'emprise au sol ; pour ces annexes autorisées, les bâtiments de type yourte, tente, mobil home sont interdits.
- Les garages en sous-sol pour le stationnement des véhicules légers lié aux habitations.
- tout travaux, toute construction et utilisation du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que les terrains affectés par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.

En sous-secteur Ni :

- Les constructions, équipements, installations et aménagements qui respectent les conditions énoncées à l'article N 10 concernant les risques liés à la présence de cours d'eau et de zones d'accumulation des eaux en cas de fortes pluies (inondation).

En sous-secteur Nh :

- La construction de 2 logements et celle de leurs annexes et de leurs éventuelles futures extensions ; ces constructions d'habitation sont conditionnées par le respect de l'OAP qui encadre le sous-secteur. Les annexes des habitations seront limitées, pour l'ensemble de leurs surfaces de plancher cumulées au cours de la vie du PLU, à 20 m² d'emprise au sol.

En sous-secteur Nj :

- Les abris de jardin, les serres de jardin pour particulier, les piscines pour particulier, les locaux vélos.

En sous-secteur Ncap-i :

- Les actions directement en rapport avec l'exploitation et l'entretien de l'ouvrage de captage lui-même et effectués ou surveillés par le service responsable
- Le stockage des produits nécessaires à la désinfection de l'eau

En sous-secteur Ncap-r :

- Les activités non visées par une des interdictions énoncées à l'article N 1 ; elles sont alors soumises à autorisation préalable ; toute activité soumise initialement à déclaration au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, relèvera du régime de l'autorisation de cette même loi ;
- Les canalisations de transports d'eaux non potables à condition qu'elles offrent toutes garanties de solidité et d'étanchéité ; cette étanchéité doit être vérifiée par des essais avant mise en service (le compte rendu est tenu à disposition des autorités administratives) ;
- Les excavations temporaires telles que celles nécessitées par la réalisation de travaux autorisés, à condition d'être comblées uniquement avec des matériaux inertes, non souillés et insolubles ; le gestionnaire des installations de captage devra être impérativement informé préalablement au début des travaux.

ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

▪ Volumétrie des constructions

Les volumes projetés des constructions devront être simples.

En sous-secteur Nh :

- La volumétrie des constructions futures doit respecter celle des constructions traditionnelles représentatives du site.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées devront être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

En sous-secteur Nh :

- La bande constructible dans laquelle peuvent être édifiées les habitations et leurs annexes est définie dans l'OAP (secteur couleur mauve).

En sous-secteur Nj :

- Les constructions autorisées en Nj peuvent être implantées en recul minimum de 5 m depuis l'alignement sur rue.

▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales d'habitation sont édifiées avec une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative, ou bien en recul minimum de 2 m.

En sous-secteur Nh :

Les deux logements d'habitation autorisés seront obligatoirement construits en mitoyenneté pour inscrire le projet dans un bâtiment unique pour les deux lots, de type longère.

Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative, ou bien en recul minimum de 2 m ; ceci, uniquement dans la bande constructible à l'OAP (secteur couleur mauve).

En sous-secteur Nj :

Les constructions autorisées en Nj peuvent être implantées en limite séparative, ou bien en recul minimum de 2 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 10 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et ses annexes telles que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

▪ **Emprise au sol**

L'emprise au sol respectera la plus restrictive des deux règles suivantes :

- L'emprise au sol maximale observera un pourcentage maximum de 20% du terrain.
- L'emprise au sol aura une superficie maximale de 200 m²

En sous-secteur Nh :

- L'emprise au sol de chaque habitation principale est limitée à 120 m² maximum.
- L'emprise au sol des annexes de chaque habitation, pour l'ensemble de leurs surfaces cumulées au cours de la vie du PLU, ne doit pas excéder 20m².

En sous-secteur Nj :

- L'emprise au sol des constructions autorisées, pour l'ensemble de leurs surfaces cumulées au cours de la vie du PLU, est limitée à 20 m² maximum.

▪ **Hauteur des constructions**

REGLES DE HAUTEUR POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur maximale des constructions est de :

- 9,50 mètres au faîtage
- 3,50 mètres à l'égout du toit

Pour les annexes à l'habitation, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage, et 2,50 m à l'égout du toit.

En sous-secteur Nj, la hauteur totale les constructions autorisées ne doit pas excéder 3,50 m, et 2,50 m à l'égout du toit.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les souches de cheminées et pour les éléments et installations techniques jugées indispensables au bon fonctionnement des bâtiments.

NOTA : dans tous les cas mentionnés ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas de fixé de règle spécifique en matière d'aspect extérieur (bâti, toiture, percements et fermetures) pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils correspondent à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains, naturels ou agricoles.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ **Bâti**

○ Type de bâti

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région, tout pastiche d'architecture se référant à un style historique marqué, ou exotique (gothique, roman, pagode, yourte...) sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

○ Aspect des murs et des parois extérieurs

Les murs et les parois extérieurs seront :

- recouverts d'un enduit gratté fin ou taloché fin, ou d'un aspect équivalent
- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

L'emploi des briques ou briquettes "léopards" flammées est interdit.

L'emploi des enduits laissés bruts de projection est interdit.

○ Couleur des murs et des parois extérieurs

Les enduits et l'aspect des matériaux des murs et des parois extérieures doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton grège, de ton rappelant la pierre calcaire, le grès ou la meulière.

Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

En sous-secteur Nj :

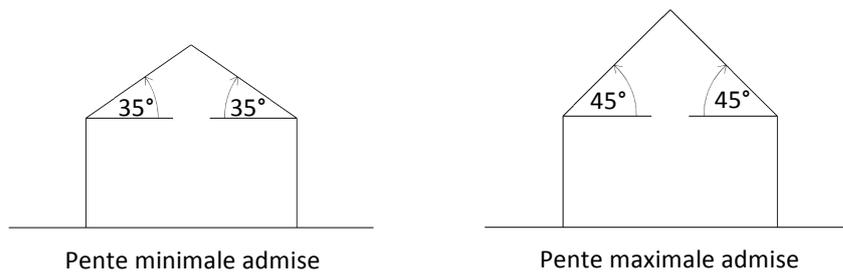
Les abris de jardins et les locaux vélos seront en bois, les serres de jardins pour particulier en verre.

▪ **Type de toiture**

Les toits traditionnels à pans sont la règle.

○ Pente

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pans symétriques de pentes égales comprises entre 35° et 45°.



Les combles à la Mansart sont interdits.

Les pentes des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent comprendre une pente unique comprise entre 12° et 30°.

○ Nature de la couverture

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques petit moule, en petites tuiles plates ou en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux de couvertures des petites constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. En revanche l'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, et l'emploi de bardeaux bitumineux sont interdits.

Les panneaux de remplissage des vérandas et des serres de jardin pour particulier sont en verre ou en matériaux translucides.

En sous-secteur Nh

Les matériaux de couvertures des habitations principales seront en petites tuiles plates de terre cuite traditionnelles (60 unité/m² minimum).

○ Ouvertures en toiture

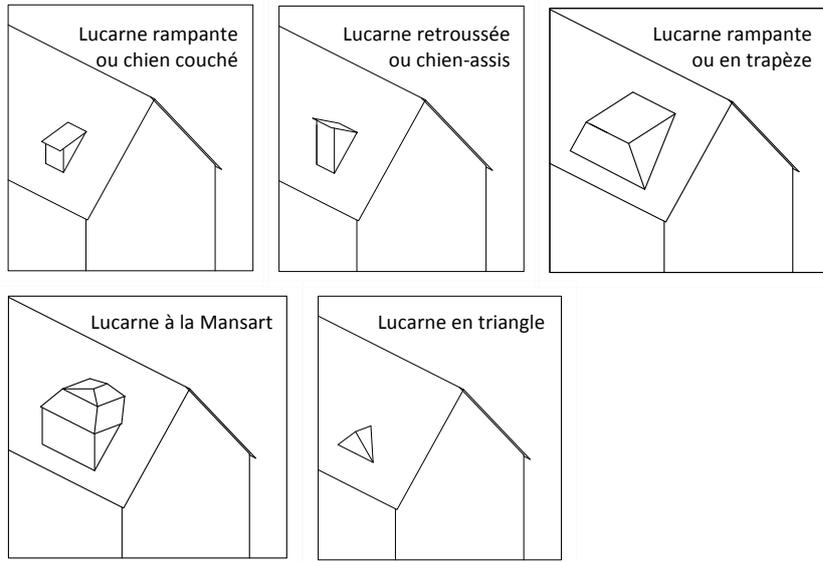
Les châssis de toit sont autorisés mais leur nombre sera limité afin de ne pas mettre en cause le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Ils seront posés au nu de la couverture. Ils auront des proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées ou dites « en chien-assis », les lucarnes à la Mansart, ou de forme triangulaire, sont interdites.

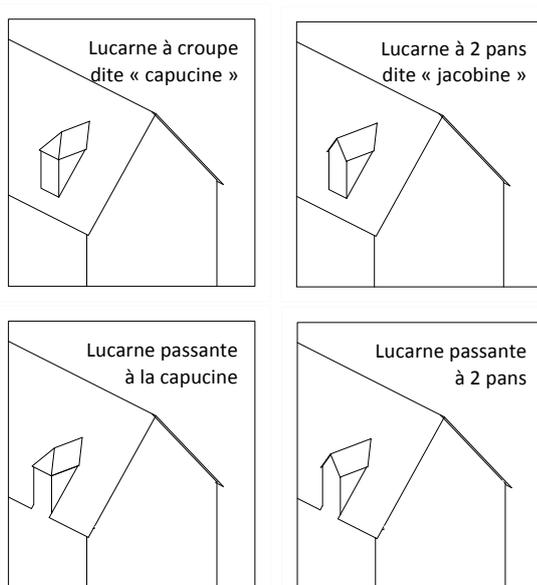
Seules sont autorisées les lucarnes de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80 cm entre montants latéraux

Sont donc autorisées les lucarnes à croupe dites « capucines », les lucarnes à 2 pans dites « jacobines », les lucarnes passantes « à la capucine », les lucarnes passantes à 2 pans.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées



Les prises de jour en toiture de type verrière sont autorisées.

○ **Eléments fonctionnels en toiture**

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Ils seront intégrés au plan de toiture.

L'installation d'antennes, d'antennes paraboliques ou d'éoliennes pour les particuliers, doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

▪ **Percements (portes, fenêtres, baies)**

Les percements des murs, les portes, les fenêtres et les baies, lorsqu'ils concernent la façade visible depuis la voie, seront de proportion plus haute que large. Pour les autres façades, la proportion de ces éléments n'est pas réglementée.

▪ **Fermetures (volets traditionnels, volets roulants, stores)**

Les coffres de volets roulants des constructions construites après la mise en vigueur du PLU seront intégrés dans les murs.

En sous-secteur Nh :

- Les constructions doivent observer les règles édictées ci-dessus (bâti, type de toiture, percements, fermetures) ; par ailleurs, les matériaux des constructions futures doivent respecter ceux des constructions traditionnelles représentatives du site.

CAS DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

▪ **Bâti**

○ **Aspect des murs et des parois extérieurs**

Les murs et les parois extérieurs seront :

- recouverts d'un enduit gratté fin ou taloché fin, ou d'un aspect équivalent
- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent
- en bardage bois, ou d'un aspect équivalent
- en bardage métallique pré-patiné ou pré-peint en usine

L'emploi de tôle brute ou galvanisée pour les murs et parois extérieures est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

○ **Couleur des murs et des parois extérieurs**

Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs trop claires sont à proscrire.

▪ **Type de toiture**

○ Pente

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pans symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 12° et 45°.

Les combles à la Mansart sont interdits.

○ Nature de la couverture

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

La réfection des couvertures se fera à l'identique sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de tôle pré-patinée ou pré-peinte en usine, l'emploi du zinc ou d'un matériaux d'aspect équivalent, et l'emploi de tôle en fibrociment sont admis.

L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

○ Couleur de la couverture

Les couleurs criardes, les couleurs primaires, les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs trop claires sont à proscrire.

○ Ouvertures en toiture

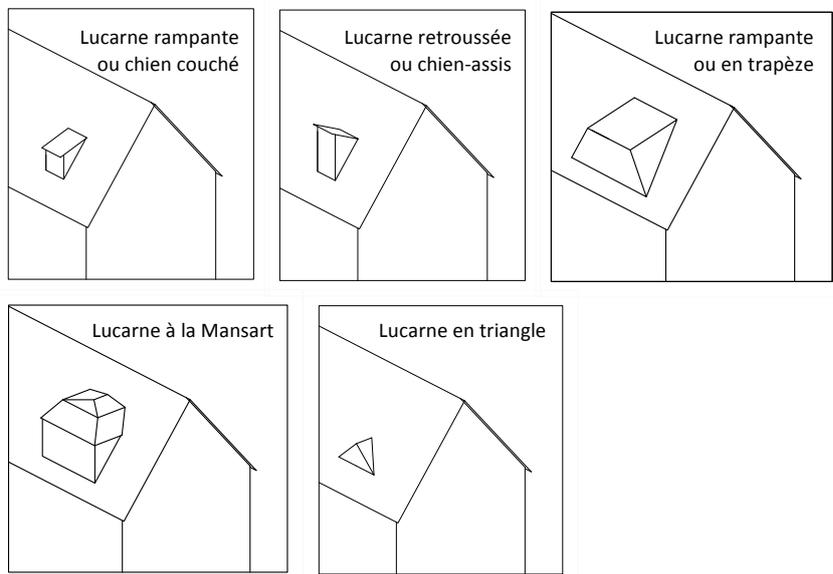
Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées ou dites « en chien-assis », les lucarnes à la Mansart, ou de forme triangulaire, sont interdites.

Les châssis de toit et les prises de jour en toiture de type verrière, skydome ou panneau translucide sont autorisés.

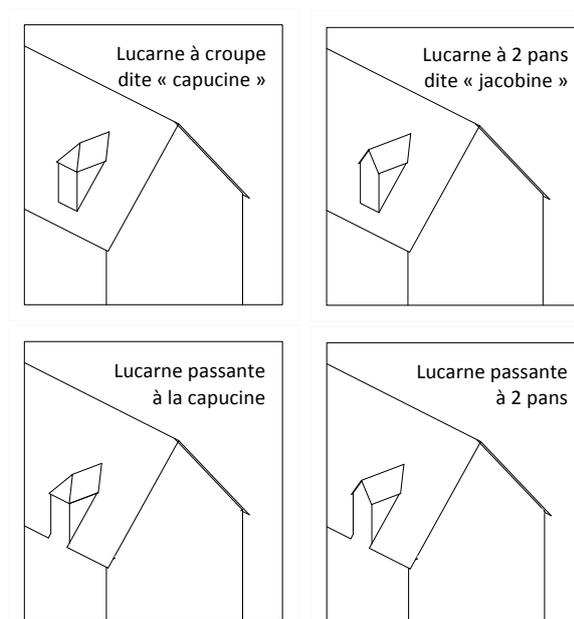
Pour les lucarnes, seules sont autorisées les lucarnes de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80 cm entre montants latéraux

Sont donc autorisées les lucarnes à croupe dites « capucines », les lucarnes à 2 pans dites « jacobines », les lucarnes passantes « à la capucine », les lucarnes passantes à 2 pans.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées



- éléments fonctionnels en toiture (cheminée, panneaux solaires, sorties techniques, autres)

Non réglementé.

- **Percements (portes, fenêtres, baies)**

Non réglementé.

- **Fermetures (volets traditionnels, volets roulants, stores)**

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Clôtures**

- a/ **généralités**

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions traditionnelles du bourg et des hameaux.

- b/ **clôtures sur rue, route ou voie d'accès**

Elles auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,20 m (une adaptation de la hauteur peut être autorisée pour être en harmonie avec la clôture existante ou voisine).

Elles seront essentiellement végétalisées et seront constituées :

- d'une grille métallique ou d'un grillage métallique entre poteaux, doublé d'une haie vive d'essence locale
- d'une haie vive d'essence locale

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront peints de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron...

Les clôtures maçonnées sont admises uniquement si elles sont :

- en pierres de grès, de calcaire ou en meulières, appareillés de façon traditionnelle (pierres de taille, moellons), ou d'un aspect équivalent

Les clôtures en mur bahut sont interdites.

En sous-secteur Nh :

La clôture sur rue devra comprendre un retrait de 2 mètres au minimum au droit de l'accès des véhicules sur la voie ; la configuration de l'accès à la D 82, dessinée dans le schéma de l'OAP 3.4., sera obligatoirement respectée.

En cas de démolition du mur de clôture existant, il sera édifié une clôture constituée d'une grille ou d'un grillage doublée d'une haie vive. La haie sera traitée avec des arbustes ou des végétaux d'espèces locales.

La grille et/ou le grillage constitutif de la clôture présenteront une trame dont la maille unitaire ne peut être inférieure à 10 cm en largeur et en hauteur.

c/ clôtures en limite séparative

Elles seront obligatoirement à caractère végétal doublant ou non une grille ou un grillage

▪ Traitement des espaces libres

Dans le sous-secteur Nh et sur l'ensemble des terrains qui accueillent les habitations du sous-secteur Nh, les espaces libres de construction seront traités en espace vert : surfaces engazonnées, prairies, massifs végétaux, arbres et arbustes, boisements. En dehors des constructions, les surfaces imperméabilisées sont interdites

Les surfaces de roulement des véhicules et les surfaces des terrasses de plain-pied ne sont admises que dans la bande de recul des 75 m depuis l'alignement sur rue. Ces surfaces seront :

- limitées à 10% des espaces libres de construction en considérant ceux-ci réduits à la bande de recul des 75 m depuis l'alignement sur rue (se reporter au schéma de l'OAP 3.4) ;
- conçues obligatoirement avec des traitement de sol permettant l'infiltration des eaux : pavés, sols de sables stabilisés, terrasses en bois,...

Dans la bande de recul des 75 m depuis l'alignement sur rue, un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace libre de construction.

ARTICLE N 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En sous-secteur Nh :

2 places par logement

ARTICLE N 8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

De nouveaux accès depuis la rue sont interdits.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation routière.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'enlèvement des déchets (ménagers ou autres), et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

En sous-secteur Nh :

- Il y a obligation de créer un unique accès pour les deux terrains ; la configuration de l'accès à la D 82, dessinée dans le schéma en légende de l'OAP 3.4., sera obligatoirement respectée.

ARTICLE N 9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou, en cas d'éloignement du réseau, être alimentée par captage ou puisage dans le respect de la réglementation en vigueur.

▪ Assainissement – eaux pluviales

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'eaux usées doit les traiter à la parcelle par système d'assainissement individuel autonome ou se raccorder au réseau d'assainissement collectif, lorsque ce réseau est facilement accessible et de caractéristiques suffisantes.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des agents polluants, doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet dans le système collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel par infiltration.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

▪ Electricité

La distribution de l'énergie électrique devra se faire par un branchement souterrain.

▪ Communications électroniques

Les dessertes téléphonique et numérique devront se faire par un branchement souterrain.

Les fourreaux haut-débit devront être prévus lors de la construction de nouveaux bâtiments ou de la réfection ou rénovation de bâtiments existant exigeant une demande d'autorisation..

ARTICLE N 10 – Prévention des risques naturels prévisibles

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales autres que celles du présent article, s'il s'avère que les constructions et/ou les ouvrages par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à augmenter les risques.

▪ Risques liés à la nature du sol et du sous-sol

- Risques liés au retrait-gonflement des argiles

La zone N est susceptible d'être impactée par le risque retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le risque naturel lié à la présence d'argile est répertorié sur le site GEORISQUES du Ministère de l'Équipement, de l'Énergie et de la Mer.

Avant tout projet, on tiendra compte de la nature et de l'importance du risque encouru. On prendra toutes les précautions pour le terrassement et les fondations des projets de constructions et se reportera aux informations et précautions indiquées dans la plaquette « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » éditée par la DRIEE et annexé au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

▪ Risques liés au cours d'eau et à l'eau

- Risques liés à la présence de cours d'eau et de zones d'accumulation des eaux en cas de fortes pluies (inondation)

La zone N est susceptible d'être soumise à des risques liés aux inondations.

Avant tout projet, on tiendra compte de la nature et de l'importance du risque encouru. On se reportera au Schéma Directeur d'Assainissement et à son volet traitant des « eaux pluviales communales », et aux règles et recommandations qui y sont émises.

Comme indiqué au plan de zonage, il ne peut être édifié de nouvelles constructions et de nouveaux ouvrages à moins de 10 m de part et d'autre du ru *La Misère*, exception faite des équipements publics et d'intérêt général, et des ouvrages et aménagements réalisés en vue d'améliorer la situation vis à vis du risque.

Comme indiqué au plan de zonage, il ne peut être édifié de nouvelles constructions et de nouveaux ouvrages à moins de 10 m de part et d'autre du fossé au hameau de Venant, exception faite des équipements publics et d'intérêt général, et des ouvrages et aménagements réalisés en vue d'améliorer la situation vis à vis du risque.

En sous-secteur Ni :

(Rappel de l'article N 1 - extrait) :

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article N 2 :

- Toutes constructions, installations et tous équipements, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, des services publics, et de ceux ayant pour but de lutter contre le risque d'inondation

(En complément de l'article N 2 - extrait) :

Seuls sont admis :

- Les travaux visant à la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, et de lutte contre la pollution des eaux.
 - La réhabilitation, la reconstruction sur place ou à proximité des ouvrages de raccordement des eaux usées existants.
 - La rénovation et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de :
 - Assurer la sécurité des occupants ;
 - Réduire la vulnérabilité des biens ;
 - Ne pas créer de surface de plancher.
 - Les aménagements visant à l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, sous réserve qu'ils soient réalisés sans perturber l'écoulement naturel des eaux et sans en aggraver l'accumulation.
 - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens, que les dommages soient ou non en lien avec le risque d'inondation.
 - Les changements de destination n'ayant pas pour conséquence un accroissement significatif de la présence humaine.
 - L'utilisation de produits, matériels, matériaux, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés sous réserve qu'ils soient arrimés de manière à ne pas être entraînés par les eaux de ruissellement et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradation
- Risques liés à la présence de zones humides

La zone N est susceptible de comprendre des zones humides. Certaines parties de la zone N sont incluses dans les enveloppes d'alerte de classe 3 et de classe 5 des zones humides. On se reportera à la cartographie CARMEN « Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France », éditée sur le site de la DRIEE Ile-de-France dans la cartographie CARMEN, ou à la carte des zones humides de Boissy-le-Sec, annexée au PLU au sous-dossier 5.6 « Protections, risques, pollutions ».

(Rappel de l'article N 1 - extrait) :

Sont interdits, sauf sous conditions précisées à l'article N 2 :

- ..., tout travaux, toute construction et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides avérées

(Rappel de l'article N 2 - extrait)

Sont admis mais soumis à conditions particulières :

- tout travaux, toute construction et utilisation du sol autorisés, à condition que soit démontré par tout moyen que les terrains affectés par le projet n'est pas constitutif d'une zone humide.