

Commune de
Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 13/10/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Breux-Jouy,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/06/2017
APPROUVÉ LE : 13/10/2018
MODIFIÉ LE : 16/02/2019

Etude réalisée par :



Agence Hauts-de-France (siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
3. CONTENU DU REGLEMENT	5
DISPOSITIONS GENERALES	7
1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	7
2. DISPOSITIONS DIVERSES	8
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	10
4. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE	11
5. ADAPTATIONS MINEURES	13
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA)	15
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	17
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	20
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	24
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE (UB)	27
1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	28
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	31
4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE (UC)	39
1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	41
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	44
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME (1AU)	51
1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	53
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET SECTEUR AGRICOLE PROTEGE (AP)	57
1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	58
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	61
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	65
DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS NE ET NT	67
1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	69
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	72
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	74
ANNEXES	76
1. LEXIQUE	77
2. ASPECT DES FAÇADES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT	80
3. CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE	88
4. TYPES DE LUCARNES AUTORISEES OU INTERDITES	89
5. INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS	90
6. INFORMATIONS SUR LES RESIDENCES MOBILES ET DEMONTABLES	94

PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 151-8 et R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Les articles de droit public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne seraient pas reprises ou précisées par le présent règlement restent applicables.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Breux-Jouy.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

2.1. 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.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble de la ville qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

2.2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel 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 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 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.

2.3. 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 à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

2.4. 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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

2.5. LES ZONES ET LES SOUS-SECTEURS DE LA COMMUNE DE BREUX-JOUY

	UA : Zone urbaine - centre bourg de Jouy
	UB : Zone urbaine - tissu pavillonnaire
	UBa : Secteur urbain d'équipement public
	UBb : Secteur urbain d'urbanisation limitée
	UC : Zone urbaine - centre historique de Breux
	1AU : Zone D'urbanisation future
	A : Zone agricole
	Ap : Secteur agricole protégé
	N : Zone naturelle
	Ne : Secteur naturel d'équipement public
	Nt : Secteur touristique

Extrait du zonage du PLU

3. CONTENU DU REGLEMENT

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- **Les secteurs** faisant l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**,
- **Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme** : paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- **Les espaces classés en espaces boisés classés**, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions **des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme**. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code,
- **Les éléments du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme** : les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques,
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- **Les secteurs** où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles **ou l'existence de risques naturels** ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-37 : **Zone inondable**.
- **Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares** en application du SDIRF :

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Hors site urbain constitué :

- **toute construction nouvelle est interdite.**
- **Sont autorisées les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf celles liées à une exploitation agricole ;**

Dans les sites urbains constitués :

- **toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres** d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Dans cette bande de 15 mètres, les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois. Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 15 et 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du

massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule,
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement.

DISPOSITIONS GENERALES

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

Les articles d'ordre public suivants :

- **L'article R.111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- **L'article R.111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- **L'article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction » ;
- **L'article R.111-26** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;
- **L'article R.111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

L'article R.151-21 : « En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction 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 édictées par le présent chapitre doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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

2. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

- **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
 - de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - de ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Les clôtures et les façades** sont soumises à déclaration.
- Le **camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
- Les **défrichements** sont soumis à déclaration.
- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment**, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Il ne peut en être autrement que si le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de prévention des risques (PPR) en dispose autrement.

2.1 AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L.151-33, « *lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.* »

En application de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

- *De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;*
- *Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;*
- *Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.* »

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et

que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

2.2 ACCES ET DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique, par voie judiciaire ou par acte sous seing privé.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre le ramassage aisé des ordures ménagères et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...). Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

Les voies d'accès et les pentes de garage dont la pente excède 15% sont interdits sauf contraintes techniques particulières.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès et les voies d'accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé par unité foncière. Un second portail et portillon pourront être autorisés pour les unités foncières situées sur deux voies publiques ou privées non en angle.

L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Les accès réservés aux piétons devront autant que possible être adaptés aux personnes à mobilité réduite.

L'emprise et l'ouverture des portes et portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la collectivité, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

3.1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

3.2. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique et listés sur les documents graphiques du règlement.

3.3. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les parcs et jardins identifiées sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage des essences arborées pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Article I 151-23 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique et listés sur les documents graphiques du règlement.

3.4. REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement. Ces règles fixent des reculs minimums obligatoires. Elles correspondent notamment à la protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares.

3.5. EMBLEMES RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs contraintes et protection :

4.1. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques sont applicables dans le périmètre défini autour du domaine de Baville.

4.2. LES SITES CLASSES

Les dispositions de la loi de 1906 relative à la protection des monuments naturels et des sites, complétée et confortée par la loi du 2 mai 1930 sont applicables sur le site classé et inscrit de la Renarde. A ce titre l'architecte des Bâtiments de France est consulté pour les projets d'urbanisme dans les secteurs concernés.

4.3. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE OU LE TRAITEMENT DES ZONES DE SENSIBILITE

ARCHEOLOGIQUES :

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

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 (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine)* ».

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

4.4. LE RISQUE INONDATION

Une partie du territoire communal est concernée par l'arrêté inter-préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines. A l'intérieur de ces zones localisées sur le zonage par un tramage spécifique, des règles particulières sont à respecter.

De même, une partie du territoire communal est concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe. L'information relative à ce risque figure dans l'annexe du présent règlement. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

4.5. LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Une partie de la commune est concernée par la présence de zones humides, en majorité de classe 3, c'est-à-dire que 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.

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...).

Les aménagements et constructions prévus dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure dite « loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du Code de l'Environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

4.6. LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EAU.

La commune est concernée par la présence d'un ancien captage de préservation de la ressource en eau potable. Ce captage se trouve aujourd'hui abandonné. Toutefois, l'arrêté de déclaration d'utilité publique n'a pas été abrogé. À l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont encore à respecter.

4.7. LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le RER C4 est classé en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de part et d'autre de la voie de 100 mètres le long du linéaire.

Les RD 19 et 116 sont classées en catégorie 3 et 4. Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande de part et d'autre de la voie de 100 et 30 mètres le long des linéaires.

Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments concernant les habitations, les établissements scolaires, les établissements de santé et les hôtels est requis.

4.8. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses dû à la présence d'une canalisation de gaz exploitées par GRT gaz. Aux abords de ce linéaire, des règles particulières sont à respecter.

Conformément aux dispositions de **l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme** : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

4.9 LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,20 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de retrait. L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Apports solaires** : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.
- **Protection contre les vents** : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. "

5. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

5.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

5.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

5.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

5.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA)

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 150m ² . Sont uniquement autorisés les activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et implantée sur la même unité foncière que la résidence principale et que la surface ne dépasse pas celle de l'habitation.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale compatible avec le caractère résidentiel de la zone et implantée sur la même unité foncière que la résidence principale et que la surface ne dépasse pas celle de l'habitation.
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations de plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées par ce règlement s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- 6- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Breux-Jouy. Une partie du territoire communal est concernée :
 - par des risques naturels d'inondation en ruissellement et en débordement de l'Orge
 - par des risques naturels d'inondation par remontée de nappe
 - par les risques de mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles.
 - par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 1 (très faible).
 - par les risques liés au transport de gaz à haute pression par canalisation.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent règlement. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et de respecter les règles fixées par les servitudes d'utilité publique le cas échéant.

Dans les zones concernées par les risques d'inondation par ruissellement, débordement et remontée de nappe, la réalisation de sous-sol et cave est interdite.
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont autorisées dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
- 8- Dans l'ensemble de la zone, pour toutes les opérations visant à produire au moins quatre logements ou plus (construction neuve ou issus d'une rénovation), le maître d'ouvrage devra obligatoirement appliquer un principe de diversification des logements produits. Ce principe porte à la fois sur la taille (T1 à T5 ou plus) et sur le type de logements produits afin de viser un public diversifié (primo accession, accession sociale à la propriété, accession, locatif, locatif social...).

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les nouvelles constructions ne peuvent dépasser 11 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel et au milieu de la façade. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux habitables (R+1+un niveau de comble aménageable). Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur initiale.
- 2- Les constructions et élévations tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devront correspondre soit à l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.
- 2- Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.
- 3- En dehors de la façade des bâtiments, l'alignement est complété par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres ou par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
- 4- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 5- Les bâtiments ou équipements publics peuvent s'affranchir de ces règles.
- 6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.
- 7- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions sont édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite

séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres en cas de façades aveugles et 6 mètres en cas de façades comportant des ouvertures générant des vues directes.

3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée et sans aggraver la situation,
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général,
- Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.4. Emprise au sol

1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

1- Les façades doivent présenter un aspect de type enduit à la chaux gratté ou enduit au plâtre traditionnel ou pierre apparente.

2- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement

- 3- La préservation des façades en pierre apparente doit être privilégiée, à l'exception de l'isolation par l'extérieur.

2.2.2. Toitures

- 1- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuile d'aspect terre cuite de teinte rouge nuancée. Les matériaux composites ou d'imitation sont proscrits.
- 2- Les toitures-terrasses sont admises de préférence pour les bâtiments annexes ne dépassant pas le rez-de-chaussée et préférentiellement végétalisées et à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 3- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.
- 4- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas occuper plus de 1/3 de la toiture.

2.2.3. Ouvertures

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des nouvelles constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 2- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes (types de lucarnes autorisées ou interdites précisés en annexe au présent règlement) ou des châssis de toit dans des proportions harmonieuses par rapport par à l'environnement. Leurs ouvertures devront être de dimensions cohérentes avec celles du rez-de-chaussée (sans les dépasser).
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les volets battants doivent être maintenus.

2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des nouvelles constructions principales.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique et limiteront les nuisances.

2.3.1. Clôtures

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçue de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de :
 - Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
4. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie, ou mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres ou d'un grillage ou d'une grille et/ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés. Pour le choix des essences notamment, le maître d'ouvrage devra se reporter au guide « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) annexé au présent PLU.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Tout stationnement privé sur le domaine public est interdit.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble. En cas de création de nouveaux logements qu'il y ait ou non augmentation de la surface de plancher, les règles du présent règlement s'imposent. Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.
2. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
3. Pour toute construction à usage d'habitation individuelle groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et des 2 roues doit être prévu dans l'opération. Pour toute construction d'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des 2 roues doivent être prévus dans les parties communes.
4. Pour toutes constructions à usage de bureaux, il ne peut être construite plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher, dans toute la commune
5. Dans le cas d'opérations visant à la création de zones de stationnement contenant au moins 10 places, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Les emprises dédiées à la pratique du co-voiturage peuvent également être prévues.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès :

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. Dans les cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter à au plus 1.2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50mm.

3.2.5. Déchets

1. La gestion des déchets doit se conformer aux règlements en vigueur avec une demande éventuellement adaptée pour les projets collectifs.

3.2.6. Autres réseaux

1. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

2. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
3. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.
4. Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement devront, sauf contraintes techniques particulières, être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE (UB)

1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont uniquement autorisés les aménagements des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une diversification ou mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation du présent PLU
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		A l'exception du secteur UBa, destiné à des équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt général (service, commerce...). Dans le secteur UBb, les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire sans porter la surface de plancher à plus de 110 m ² réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU.
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 150m ² Sont uniquement autorisés les activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et implantée sur la même unité foncière que la résidence principale et que la surface ne dépasse pas celle de l'habitation.
	restauration	X		

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale compatible avec le caractère résidentiel de la zone et implantée sur la même unité foncière que la résidence principale et que la surface ne dépasse pas celle de l'habitation.
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations de plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées par ce règlement s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- 6- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Breux-Jouy. Une partie du territoire communal est concernée :
 - par des risques naturels d'inondation en ruissellement et en débordement de l'Orge
 - par des risques naturels d'inondation par remontée de nappe
 - par les risques de mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles.
 - par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 1 (très faible).
 - par les risques liés au transport de gaz à haute pression par canalisation.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent règlement. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et de respecter les règles fixées par les servitudes d'utilité publique le cas échéant.

Dans les zones concernées par les risques d'inondation par remontée de nappe, la réalisation de sous-sol et cave est interdite.

Dans les parcelles concernées par le risque inondation par ruissellement et débordement, les constructions doivent être conçues dans le respect du PPRI. Les sous-sols sont ainsi proscrits et le premier plancher doit être surélevé d'au moins 20 cm vis-à-vis du terrain naturel.

- 7- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle hors site urbain constitué est interdite. La limite du massif et la limite inconstructible seront appréciées en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle des services de l'Etat concernés. Les extensions des bâtiments existants sont autorisées mais doivent être réalisées de façon à ne pas se rapprocher du massif forestier.
- 8- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont autorisées dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les

constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

- 9- Dans l'ensemble de la zone, pour toutes les opérations visant à produire au moins quatre logements ou plus (construction neuve ou issus d'une rénovation), le maître d'ouvrage devra obligatoirement appliquer un principe de diversification des logements produits. Ce principe porte à la fois sur la taille (T1 à T5 ou plus) et sur le type de logements produits afin de viser un public diversifié (primo accession, accession sociale à la propriété, accession, locatif, locatif social...).
- 10- Dans l'ensemble de la zone UB excepté dans les secteurs UBa et UBb, l'installation des résidences mobiles ou démontable est autorisée sous réserve de respecter strictement la réglementation en vigueur (rappelé en annexe pour information) et sans porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à usage d'habitat individuel ne peuvent dépasser 9 mètres au faitage. Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur initiale. Cette hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère en cas de toit-terrasse.
- 2- Les constructions à usage d'habitat collectif ne peuvent dépasser 11 mètres au faitage et ne peuvent être composées de plus de 3 niveaux habitables (R+1+un niveau de comble aménageable).
- 3- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus de la voirie (la plus basse).

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.
- 2- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 3- Dans le cas d'un recul, des avancées de 2 mètres maximum par rapport à la façade peuvent être autorisées pour les verrières, auvents, perrons ou jardins d'hiver.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres en cas de façades aveugles et 6 mètres en cas de façades comportant des ouvertures générant des vues directes.
- 2- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé sans aggraver la situation.
- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les bâtiments ou équipements publics

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions
- 2- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des nouvelles constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des nouvelles constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les façades doivent présenter un aspect de type enduit à la chaux gratté ou enduit au plâtre traditionnel ou pierre apparente.
- 2- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 3- Les façades en pierre apparente doivent être préservées, à l'exception de l'isolation par l'extérieur.

2.2.2. Toitures

- 1- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuile d'aspect terre cuite de teinte rouge nuancée. Les matériaux composites ou d'imitation sont proscrits.
- 2- Les toitures-terrasses sont admises et préférentiellement végétalisées et à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 3- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.
- 4- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas occuper plus de $\frac{3}{4}$ de la toiture

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des nouvelles constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 2- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes (types de lucarnes autorisées ou interdites précisés en annexe au présent règlement) ou des châssis de toit dans des proportions harmonieuses par rapport par à l'environnement. Leurs ouvertures devront être de dimensions cohérentes avec celles du rez-de-chaussée (sans les dépasser).
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les volets battants doivent être maintenus.

2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des nouvelles constructions principales.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçue de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de :
 - Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur maximum de 1,80 mètre dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur de l'ensemble doit être au maximum de 1,80 mètre.
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 1,80 mètre de hauteur.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
4. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie, ou mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres ou d'un grillage ou d'une grille et/ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.
5. Les plaques béton sont interdites.

2.3.2. Règles générales de plantation :

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés. Pour le choix des essences notamment, le maître d'ouvrage devra se reporter au guide « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) annexé au présent PLU.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Tout stationnement privé sur le domaine public est interdit.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble. En cas de création de nouveaux logements qu'il y ait ou non augmentation de la surface de plancher, les règles du présent règlement s'imposent. Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.
2. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
3. Pour toute construction à usage d'habitation individuelle groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et des 2 roues doit être prévu dans l'opération. Pour toute construction d'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des 2 roues doivent être prévus dans les parties communes.
4. Pour toutes constructions à usage de bureaux, il ne peut être construite plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher, dans toute la commune
5. Dans le cas d'opérations visant à la création de zones de stationnement contenant au moins 10 places, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Les emprises dédiées à la pratique du co-voiturage peuvent également être prévues.

4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

1.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

1.1.2. Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

1.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.2.1. Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

1.2.2. Eaux usées domestiques

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

1.2.3. Eaux résiduaires des activités

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

1.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. Dans les cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter à au plus 1.2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50mm.

1.2.5. Déchets

1. La gestion des déchets doit se conformer aux règlements en vigueur avec une demande éventuellement adaptée pour les projets collectifs.

1.2.6. Autres réseaux

1. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

2. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
3. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
4. Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.
5. Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement devront, sauf contraintes techniques particulières, être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
6. Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE (UC)

1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 150m ² . Sont uniquement autorisés les activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et implantée sur la même unité foncière que la résidence principale et que la surface ne dépasse pas celle de l'habitation.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale compatible avec le caractère résidentiel de la zone et implantée sur la même unité foncière que la résidence principale et que la surface ne dépasse pas celle de l'habitation.
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
 - 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
 - 3- Les installations de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
 - 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 - 5- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées par ce règlement s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
 - 6- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Breux-Jouy. Une partie du territoire communal est concernée :
 - par des risques naturels d'inondation en ruissellement et en débordement de l'Orge
 - par des risques naturels d'inondation par remontée de nappe
 - par les risques de mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles.
 - par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 1 (très faible).
 - par les risques liés au transport de gaz à haute pression par canalisation.
- L'information relative à ces risques figure en annexe du présent règlement. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et de respecter les règles fixées par les servitudes d'utilité publique le cas échéant.
- Dans les zones concernées par les risques d'inondation par ruissellement, débordement et remontée de nappe, la réalisation de sous-sol et cave est interdite.
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont autorisées dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
 - 8- Dans l'ensemble de la zone, pour toutes les opérations visant à produire au moins quatre logements ou plus (construction neuve ou issus d'une rénovation), le maître d'ouvrage devra obligatoirement appliquer un principe de diversification des logements produits. Ce principe porte à la fois sur la taille (T1 à T5 ou plus) et sur le type de logements produits afin de viser un public diversifié (primo accession, accession sociale à la propriété, accession, locatif, locatif social...).

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

- 1- Les nouvelles constructions ne peuvent dépasser 11 mètres au faîtage mesurés à partir du terrain naturel et au milieu de la façade. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux habitables (R+1+un niveau de comble aménageable). Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur initiale.
- 2- Les constructions et élévations tiendront compte des hauteurs de rive des nouvelles constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devront correspondre soit à l'une des rives des nouvelles constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des nouvelles constructions mitoyennes.
- 3- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus de la voirie (la plus basse).

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.
- 2- Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.
- 3- En dehors de la façade des bâtiments, l'alignement est complété par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres ou par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
- 4- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 5- Les bâtiments ou équipements publics peuvent s'affranchir de ces règles.
- 6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre (implantation, volume et hauteur), à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions sont édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres en cas de façades aveugles et 6 mètres en cas de façades comportant des ouvertures générant des vues directes.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
 - Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.4 Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.
- 2- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,6, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et réhabilitations des nouvelles constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
 - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des nouvelles constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1 Façades

- 1- Les façades doivent présenter un aspect de type enduit à la chaux gratté ou enduit au plâtre traditionnel ou pierre apparente.
- 2- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement
- 3- Les façades en pierre apparente doivent être préservées, à l'exception de l'isolation par l'extérieur.

2.2.2 Toitures

- 1- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuile d'aspect terre cuite de teinte rouge nuancée. Les matériaux composites ou d'imitation sont proscrits.
- 2- Les toitures-terrasses sont admises pour les bâtiments annexes ne dépassant pas le rez-de-chaussée et préférentiellement végétalisées et à condition que l'insertion de celles-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 3- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.
- 4- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas occuper plus de 1/3 de la toiture.

2.2.3 Ouvertures :

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des nouvelles constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 2- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes (types de lucarnes autorisées ou interdites précisés en annexe au présent règlement) ou des châssis de toit dans des proportions harmonieuses par rapport par à l'environnement. Leurs ouvertures devront être de dimensions cohérentes avec celles du rez-de-chaussée (sans les dépasser).
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les volets battants doivent être maintenus.

2.2.4 Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles des nouvelles constructions principales.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

2.3.1 Clôtures :

1. Les clôtures seront, en bordure de voie, conçue de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de :
 - Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres.
2. Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.
3. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
4. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie, ou mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres ou d'un grillage ou d'une grille et/ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

2.3.2 Règles générales de plantation :

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés. Pour le choix des essences notamment, le maître d'ouvrage devra se reporter au guide « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) annexé au présent PLU.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Tout stationnement privé sur le domaine public est interdit.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble. En cas de création de nouveaux logements qu'il y ait ou non augmentation de la surface de plancher, les règles du présent règlement s'imposent. Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

2.4.1 Sont exigées au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.
2. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

3. Pour toute construction à usage d'habitation individuelle groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et des 2 roues doit être prévu dans l'opération. Pour toute construction d'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des 2 roues doivent être prévus dans les parties communes.
4. Pour toutes constructions à usage de bureaux, il ne peut être construite plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher, dans toute la commune
5. Dans le cas d'opérations visant à la création de zones de stationnement contenant au moins 10 places, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Les emprises dédiées à la pratique du co-voiturage peuvent également être prévues

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées domestiques

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3 Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4 Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. Dans les cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés de façon à limiter à au plus 1.2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50mm.

3.2.5 Déchets

1. La gestion des déchets doit se conformer aux règlements en vigueur avec une demande éventuellement adaptée pour les projets collectifs.

3.2.6 Autres réseaux

1. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.
2. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
3. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
4. Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

5. Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement devront, sauf contraintes techniques particulières, être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
6. Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME (1AU)

1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 150m ² Sont uniquement autorisés les activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et implantée sur la même unité foncière que la résidence principale et que la surface ne dépasse pas celle de l'habitation.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma			X

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Sont uniquement autorisés les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Tout aménagement devra respecter un projet d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 6- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Breux-Jouy. Une partie du territoire communal est concernée :
 - par des risques naturels d'inondation en ruissellement et en débordement de l'Orge
 - par des risques naturels d'inondation par remontée de nappe
 - par les risques de mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles.
 - par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 1 (très faible).
 - par les risques liés au transport de gaz à haute pression par canalisation.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent règlement. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et de respecter les règles fixées par les servitudes d'utilité publique le cas échéant.

Dans les zones concernées par les risques d'inondation par ruissellement, débordement et remontée de nappe, la réalisation de sous-sol et cave est interdite.

- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont autorisées dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
- 8- Dans l'ensemble de la zone, pour toutes les opérations visant à produire au moins quatre logements ou plus (construction neuve ou issus d'une rénovation), le maître d'ouvrage devra obligatoirement appliquer un principe de diversification des logements produits. Ce principe porte à la fois sur la taille (T1 à T5 ou plus) et sur le type de logements produits afin de viser un public diversifié (primo accession, accession sociale à la propriété, accession, locatif, locatif social...).

Le reste des caractéristiques est règlementé directement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE
AGRICOLE (A) ET SECTEUR AGRICOLE
PROTEGE (AP)**

1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition d'être nécessaires aux activités agricoles et d'être implantées sur le site d'exploitation
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et d'être implantées sur le site d'exploitation
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des		X	

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	centre de congrès et d'exposition		X	

Uniquement pour le secteur Ap :

Toutes les constructions et installations sont interdites sur le secteur Ap à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
 - La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
 - les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
 - Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
 - Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Breux-Jouy. Une partie du territoire communal est concernée :
 - par des risques naturels d'inondation en ruissellement et en débordement de l'Orge
 - par des risques naturels d'inondation par remontée de nappe
 - par les risques de mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles.
 - par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 1 (très faible).
 - par les risques liés au transport de gaz à haute pression par canalisation.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent règlement. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et de respecter les règles fixées par les servitudes d'utilité publique le cas échéant.

Dans les zones concernées par les risques d'inondation par ruissellement, débordement et remontée de nappe, la réalisation de sous-sol et cave est interdite.

- 6- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle hors site urbain constitué est interdite. La limite du massif et la limite inconstructible seront appréciées en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle des services de l'Etat concernés. Les extensions des bâtiments existants sont autorisées mais doivent être réalisées de façon à ne pas se rapprocher du massif forestier.
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont autorisées dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère agricole dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à usage d'habitat ne peuvent excéder plus de deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble)
- 2- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10m.
- 3- Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractères fonctionnels, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
 - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
 - Les bâtiments ou équipements publics

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Il n'est pas fixé de règles concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception des nouvelles constructions donnant sur des voies habituellement utilisées par les automobiles. Dans ce cas, un recul de 10 mètres doit être observé.
- 2- Un recul de 10 mètres doit également être observé par rapport à la berge d'un cours d'eau
- 3- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
 - Les ouvrages techniques d'infrastructures

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment principal
- 4- Les constructions d'élevages doivent observer un recul de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou par rapport à la berge d'un cours d'eau, sauf pour :
- Les ouvrages techniques d'infrastructures
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment principal
- 5- Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 200 mètres des zones UA, UB, 1AU.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres, sauf pour :
- Les ouvrages techniques d'infrastructures
 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul, à condition que la partie en extension respecte la règle imposée.

2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions

2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des nouvelles constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

2.2.1. Façades

- 1- Les différents murs d'un bâtiment doivent observer une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.

2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation sont composées soit :
 - de plusieurs éléments à versants symétriques,
 - d'une toiture terrasse.
- 2- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
 - de la même manière que la construction principale
 - d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages
 - d'une toiture terrasse dissimulé par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture terrasse.
- 3- À l'exception des toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates d'aspect terre cuite de teinte rouge nuancée, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 4- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

2.2.3. Ouvertures :

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des nouvelles constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 2- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes (types de lucarnes autorisées ou interdites précisés en annexe au présent règlement) ou des châssis de toit dans des proportions harmonieuses par rapport par à l'environnement.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.

- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.
- 6- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

2.2.5. Clôtures :

- 1- Les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.
2. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés. Pour le choix des essences notamment, le maître d'ouvrage devra se reporter au guide « Végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) annexé au présent PLU.
3. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble. En cas de création de nouveaux logements qu'il y ait ou non augmentation de la surface de plancher, les règles du présent règlement s'imposent. Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

2.4.1 Sont exigées au minimum :

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et des 2 roues doit être prévu dans l'opération. Pour toute construction d'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des 2 roues doivent être prévus dans les parties communes.

Pour toutes constructions à usage de bureaux, il ne peut être construite plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher, dans toute la commune

Dans le cas d'opérations visant à la création de zones de stationnement contenant au moins 10 places, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Les emprises dédiées à la pratique du co-voiturage peuvent également être prévues

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

3.2.4. Eaux pluviales

5. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
6. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
7. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
8. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS NE ET NT

1. DESTINATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire sans porter la surface de plancher à un maximum de 110 m ² au total réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU
	hébergement	X		Uniquement dans le secteur Nt dans le cadre d'une valorisation touristique
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement dans le secteur Nt si elles sont liées à une activité équestre ou d'hébergement touristique
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans le secteur Nt dans le cadre d'une valorisation touristique
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		Dans le seul secteur Ne

Destination des nouvelles constructions (R151-27)	Sous-destination des nouvelles constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Dans le seul secteur Ne
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
 - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
 - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 - Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 5- La création de plans d'eau et étangs s'intégrant dans un projet d'aménagement à vocation écotouristique et d'accueil du public est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le porteur de projet soit en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
- 6- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle hors site urbain constitué est interdite. La limite du massif et la limite inconstructible seront appréciées en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle des services de l'Etat concernés. Les extensions des bâtiments existants sont autorisées mais doivent être réalisées de façon à ne pas se rapprocher du massif forestier.
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont interdites.
- 8- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Breux-Jouy. Une partie du territoire communal est concernée :
 - par des risques naturels d'inondation en ruissellement et en débordement de l'Orge
 - par des risques naturels d'inondation par remontée de nappe
 - par les risques de mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles.
 - par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 1 (très faible).
 - par les risques liés au transport de gaz à haute pression par canalisation.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent règlement. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et de respecter les règles fixées par les servitudes d'utilité publique le cas échéant.

Dans les zones concernées par les risques d'inondation par ruissellement, débordement et remontée de nappe, la réalisation de sous-sol et cave est interdite.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Hauteur

- 1- Dans le secteur Nt, les constructions ne peuvent dépasser 6 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage. Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.
- 2- Dans le reste de la zone N, aucune construction ou extension ne pourra dépasser les constructions existantes.

2.1.2. Emprise au sol

- 1- L'aménagement de chaque parcelle doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,6, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.
- 2- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de surface de plancher supplémentaire sans porter la surface de plancher à un maximum de 110 m² au total réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU.
- 3- L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Nt ne doit pas excéder une surface construite maximale de 200 m².

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des nouvelles constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Hauteur

La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

La hauteur totale des constructions autorisées dans le secteur Nt ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture. Un dépassement pourra être autorisé à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures sont interdites, à l'exception de celles constituées de haies vives composées d'espèces locales. Les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle doivent ainsi permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.

2.3.2. Règles générales de plantation :

2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

3. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

4. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.

5. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble. En cas de création de nouveaux logements qu'il y ait ou non augmentation de la surface de plancher, les règles du présent règlement s'imposent. Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Dans le cas d'opérations visant à la création de zones de stationnement contenant au moins 10 places, 10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. Les emprises dédiées à la pratique du co-voiturage peuvent également être prévues

2.4.2 Sont exigées au minimum :

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et des 2 roues doit être prévu dans l'opération. Pour toute construction d'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des 2 roues doivent être prévus dans les parties communes.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ou aux constructions et installations concourant aux services publics, permis par le chapitre 1.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2. Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable :

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

3.2.4. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3.2.5. Autres réseaux

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
2. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

ANNEXES

1. LEXIQUE

Destinations des constructions :

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Artisanat et commerce de détail : cette sous-destination comprend les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Autres équipements recevant du public : cette sous-destination comprend les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Bureau : cette sous-destination comprend les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cinéma : cette sous-destination comprend les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Commerce de gros : : cette sous-destination comprend les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Commerce et activités de service : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Équipements d'intérêt collectif et service publics : cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, en particulier les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, ligne très haut débit,...) équipements de production d'énergie (transformateur EDF,...), ouvrages de lutte contre les inondations, équipements de production d'eau potable,...

Entrepôt : cette sous-destination comprend les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Équipements sportifs : cette sous-destination comprend les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : cette sous-destination comprend les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole : cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation agricole et forestière : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Exploitation forestière : cette sous-destination comprend les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Hébergement : cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique : cette sous-destination concerne les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Industrie : cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Logement : cette sous-destination comprend les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : cette sous-destination comprend les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : cette sous-destination comprend les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Restauration : cette sous-destination comprend les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Salles d'Art et de spectacles : cette sous-destination comprend les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :

Accès : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

Annexe : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe peut être indépendante de la construction principale ou accolée.

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols (Cf. Destinations des constructions).

Clôture : constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public.

Emplacement réservé : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés dans les pièces réglementaires du PLU.

Emprise au sol : surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Espaces libres : les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Exhaussement : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

Extension : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Habitation Légère de Loisirs : construction démontable ou transportable destinée à une utilisation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis,

- jusqu'à l'égout du toit qui correspond au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture,
- jusqu'au pied de l'acrotère, dès lors que ce dernier a une hauteur au plus égale à un mètre ;
- jusqu'au sommet du faitage.

Sont exclus de ce calcul dans la limite de 1 mètre, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur et locaux techniques.

Pour les terrains en pente, la hauteur se mesure à partir du point médian de chaque façade par rapport au terrain naturel.

Limite séparative : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fonds de parcelle).

Parcelle : c'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Servitude d'utilité publique : il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Surface de plancher : la surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

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

Voie privée : constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Voie publique : voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

2. ASPECT DES FAÇADES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur des tissus urbanisés denses de Breux et Jouy accueillant nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction : toiture, menuiserie, etc.

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Essonne ou prendre contact auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure des tissus bâtis, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive. Les teintes suivantes sont ainsi recommandées :

Les enduits



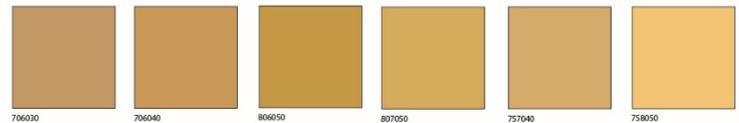
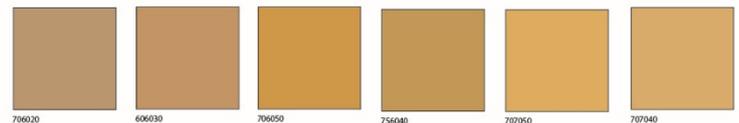
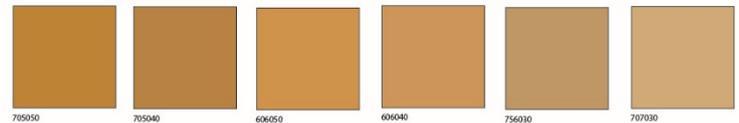
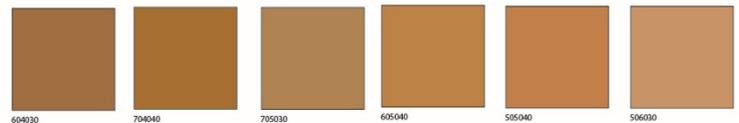
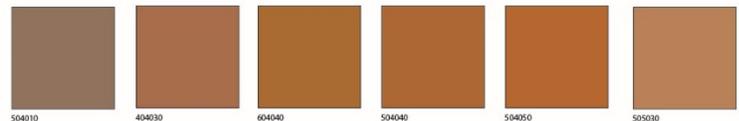
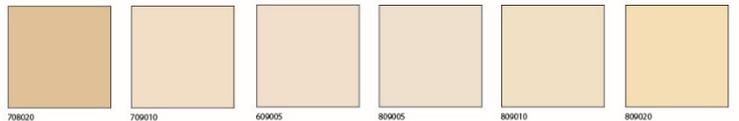
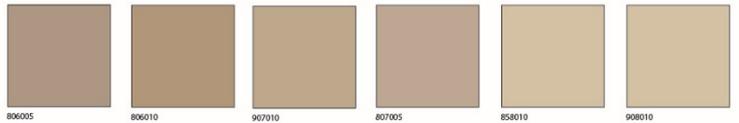
© Photo de l'Agence d'Urbanisme de la Région de la Vallée de la Seine

707010	608005	708010	808010	809005	609005
757010	707020	707030	757030	608020	708020
707040	757040	758050	808040	758030	758040
708030	708040	709020	759020	859020	809020
858020	908020	808020	808030	859030	809030
908010	758020	609015	759010	709010	809010
7500	607005	608005	708010	8500	9000
505010	305030	306020	707010	408010	609005
505020	506020	406020	608010	608020	609015
506040	506030	406030	407020	607020	707030
504050	404030	605030	505030	405030	505040
2306010	1307020	1508010	1508020	2208005	2209005

Les pierres



© 2014 A.U.E. - Tous droits réservés. Contact : 02 40 07 70 70



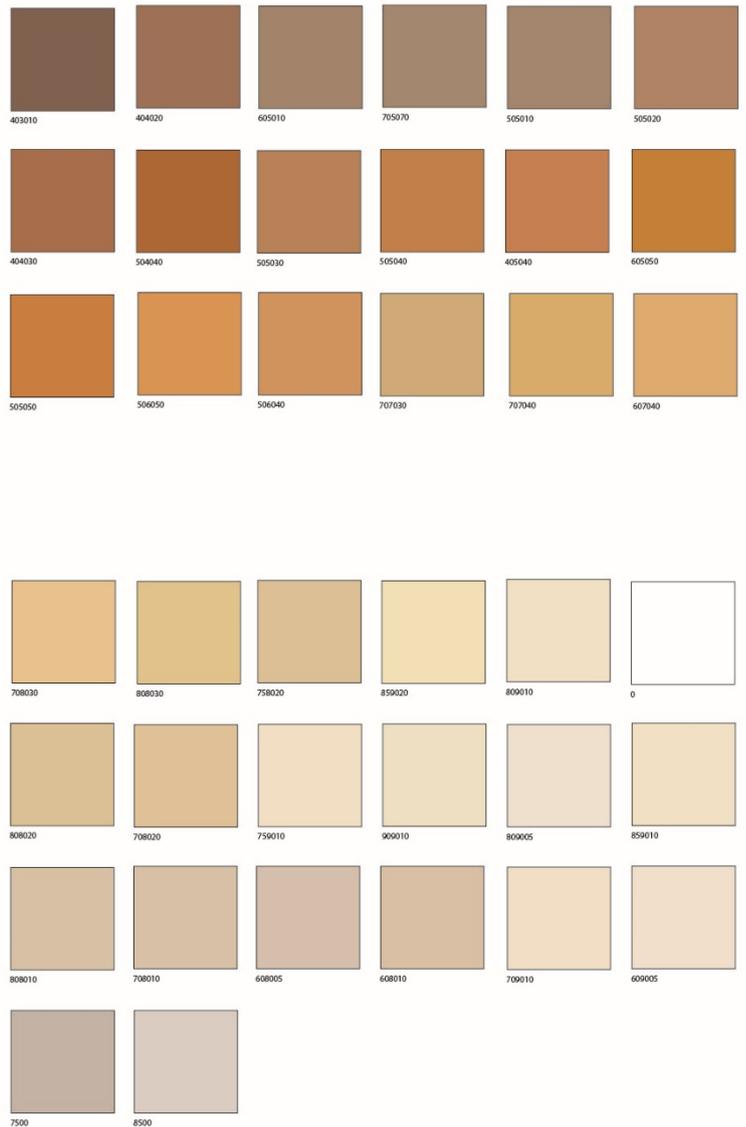
Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



© Auddicé Urbanisme - Breux-Jouy - 2019

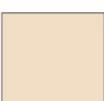


© Auddicé Urbanisme - Breux-Jouy - 2019



Les fenêtres, volets et portes



 902010	 403010	 6500	 7500	 9000	 0
 203020	 203040	 303030	 303045	 304030	 304040
 403030	 403040	 404030	 404040	 404050	 404060
 403020	 505050	 405040	 305020	 305030	 306030
 704020	 405020	 405030	 506030	 507020	 607020
 703020	 704030	 606030	 606040	 707040	 859030
 708030	 608020	 709020	 809020	 859030	 859020
 608010	 708010	 808010	 609015	 759020	 609005
 759010	 709010	 900010	 809005	 859010	 809010

Les fenêtres, volets et portes



 1403005	 1403010	 1405020	 1305020	 1306020	 1407020
 1603035	 1604050	 1604035	 1606030	 1508020	 1309020
 1803036	 1703025	 1604020	 1606015	 1508010	 1608010
 1703035	 1704030	 1704040	 1706040	 1706025	 1707020
 2003033	 2004040	 1805040	 1806050	 1808015	 1809010
 1803025	 1905020	 2006020	 2204020	 2405030	 2108015
 2402022	 2702029	 2703040	 2504030	 2503025	 2405020
 2604015	 2704030	 2405030	 2606020	 2506015	 2507020

3. CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le Coefficient Biotope par Surface (CBS) est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

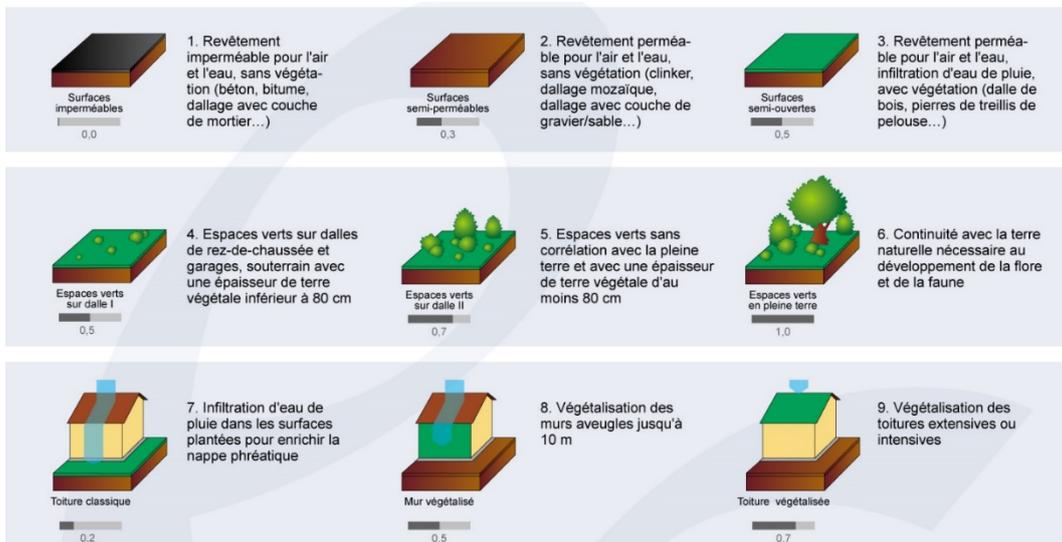
La surface est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

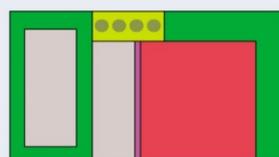
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.

Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1) ;
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).



Exemples d'utilisation sur une parcelle de 500 m²



Sources : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bf_berechnung.shtml
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

4. TYPES DE LUCARNES AUTORISEES OU INTERDITES



lucarne rampante
ou en "chien couché"



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi le
vrai "chien assis"



lucarne jacobine,
en bâtière ou à
chevalet



lucarne à croupe,
dite "capucine" ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite **normande**



lucarne-pignon,
ici à fronton
triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière,
ou lucarne à foin



lucarne en guitare
(V. à ce mot)



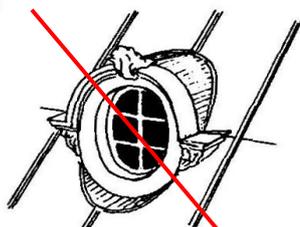
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



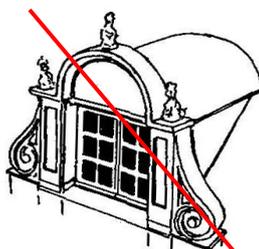
lucarne en trapèze
(couv. bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante, ou
à jouées rentrantes



lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
habillage en zinc façonné

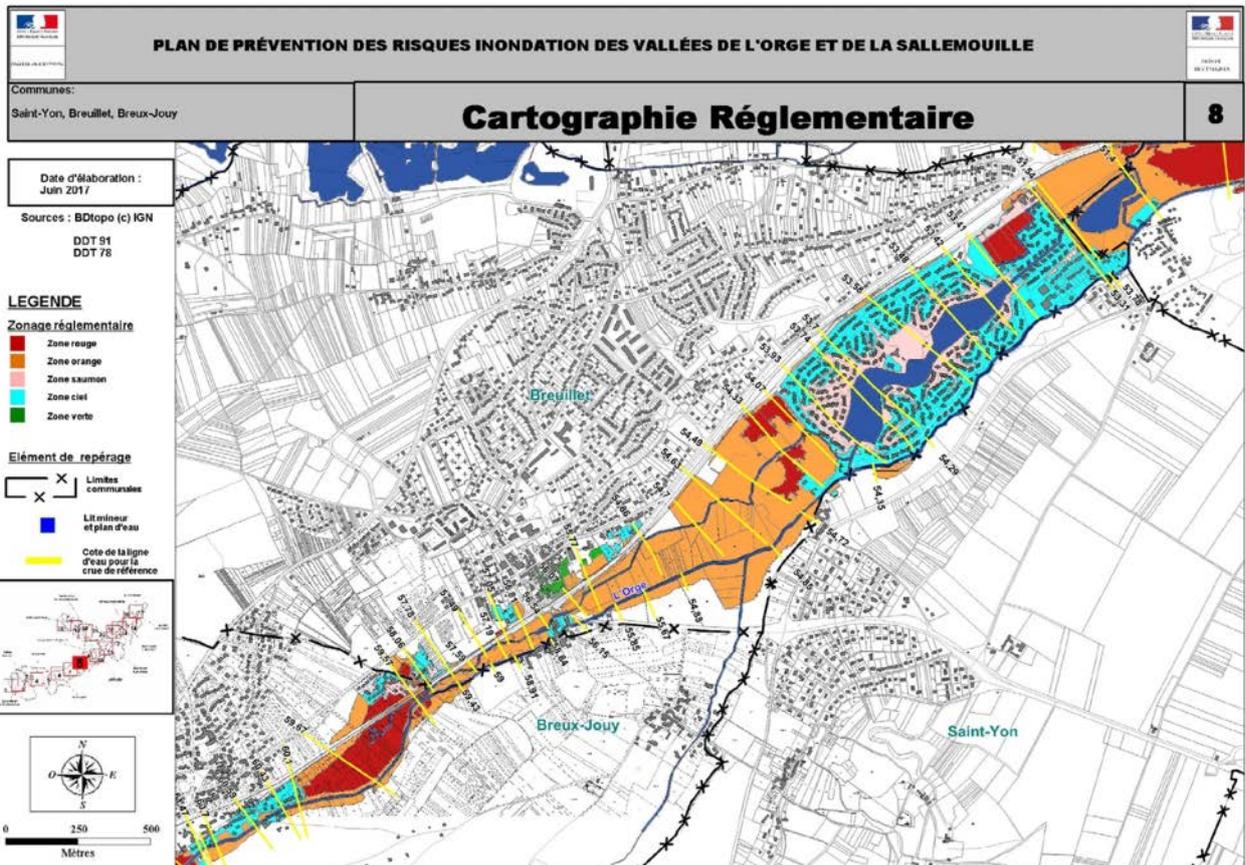
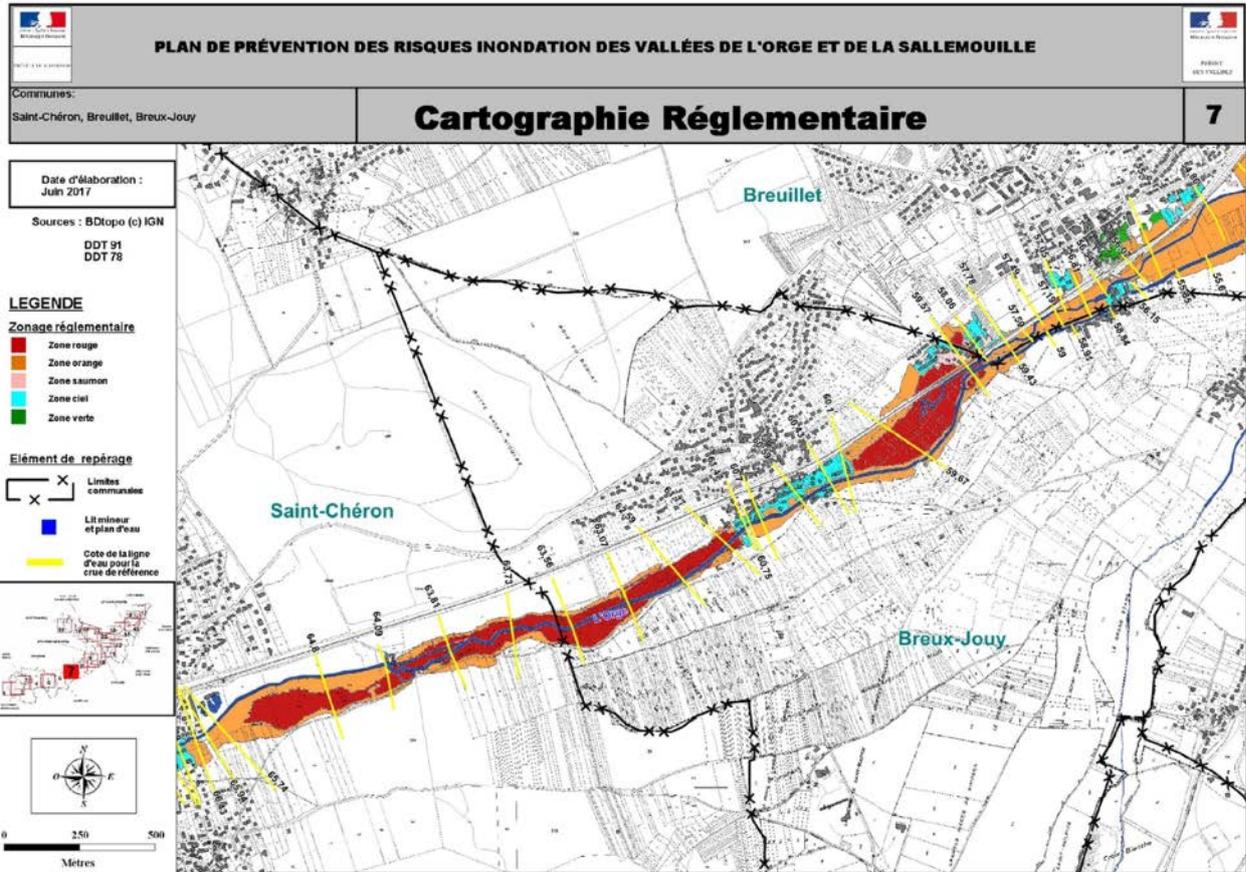


lucarne-fronton,
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

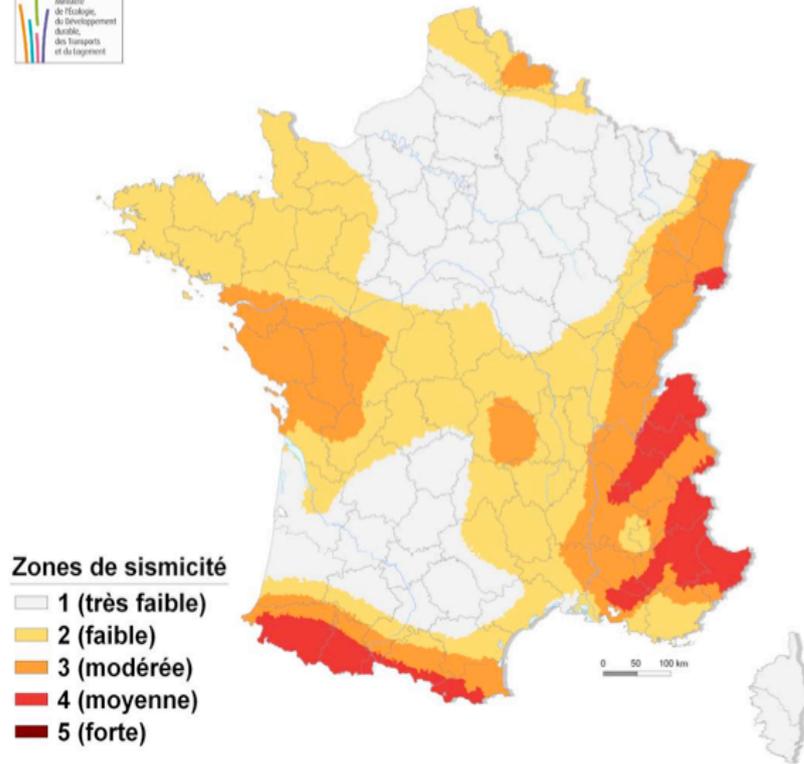
5. INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS

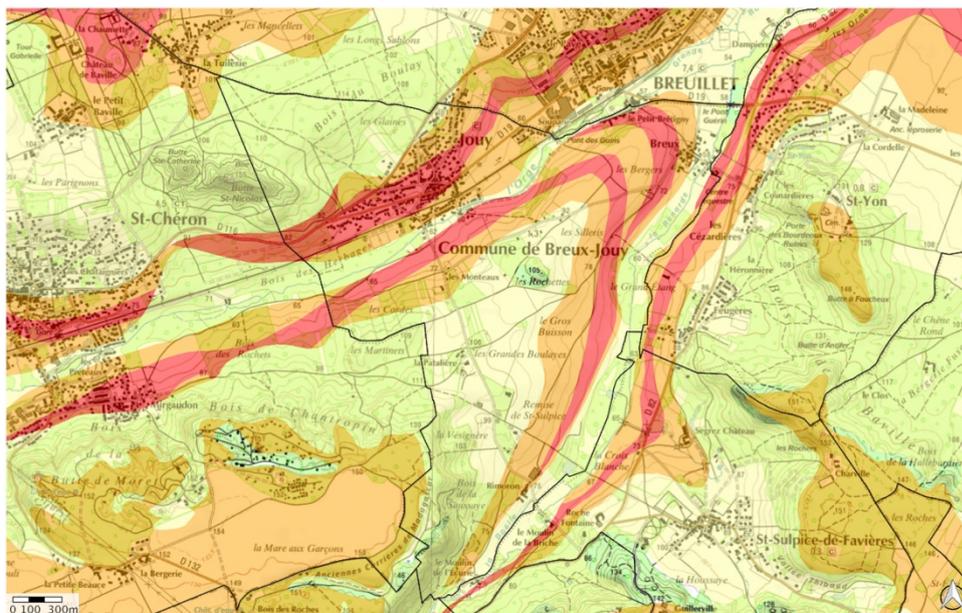




Zonage sismique de la France

en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)





Limites des communes (IGN)

— Limite de commune

Argiles non renseignés

□ A priori nul

Argiles

■ Aléa fort

■ Aléa moyen

■ Aléa faible

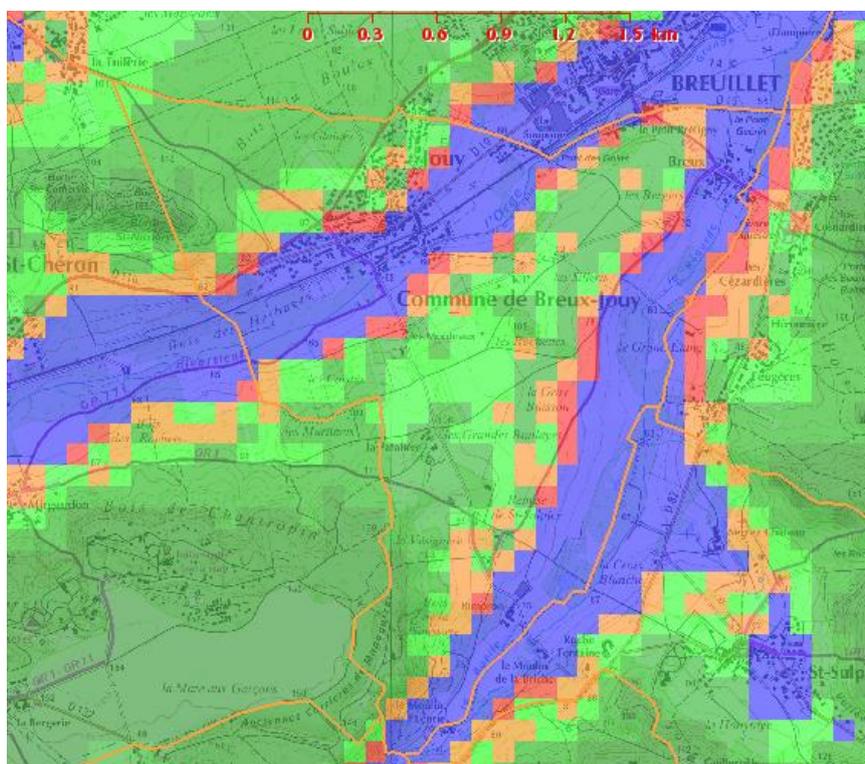
□ A priori nul

© IGN, © TELEATLAS, © BRGM



Remontées de nappes

Cruels, inondations, ruissellements, débordements, remontées de nappes, ...



Légende de la carte

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

6. INFORMATIONS SUR LES RESIDENCES MOBILES ET DEMONTABLES



PRÉFET D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires
de l'Eure et Loir

Les différents types de résidences démontables et mobiles



L'objet de cette fiche est de définir les différents types de résidences démontables et mobiles, et de préciser l'encadrement juridique de ces résidences depuis la loi ALUR.

Définitions

<p>Les roulottes</p>	<p>Habitat nomade, la roulotte est assimilée à une résidence mobile de loisirs ou mobil-home (véhicule habitable qui a conservé ses moyens de mobilité).</p> <p>Si la roulotte perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme un habitat léger de loisirs (HLL).</p>
<p>Les yourtes</p>	<p>Ce modèle de tente circulaire, à l'origine utilisé par les nomades des steppes mongoles est composé le plus souvent d'une structure en bois et d'une couverture de feutre ou de laine. Si les yourtes ne sont pas équipées de cuisine et de sanitaires, elles sont assimilées à des tentes. La législation applicable est donc celle relative au camping libre ou en terrain aménagé.</p> <p>Si elles comportent des équipements intérieurs tels que bloc de cuisine ou sanitaires, elles sont assimilées à des habitats légers de loisirs (HLL).</p>
<p>Les tipis</p>	<p>Habitat traditionnel des indiens d'Amérique du Nord, ces installations sont de taille variable et peuvent parfois être meublées.</p> <p>Si les tipis ne sont pas équipés, ils sont alors assimilés à des tentes. La législation applicable est donc celle relative au camping libre ou en terrain aménagé.</p> <p>S'ils comportent des équipements intérieurs tels que bloc de cuisine ou sanitaires, ils sont assimilés à des habitats légers de loisirs (HLL).</p>

Caravanes	« Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler » (article R111-47 du code de l'urbanisme).
Mobil-homes	Le mobil-home ou résidence mobile de loisirs (RML) est ainsi défini : « véhicule terrestre mobile habitable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve ses moyens de mobilité (roues et timon), permettant à tout moment de le déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler » (article R111-41 du code de l'urbanisme).
Cabanes dans les arbres	Les cabanes dans les arbres sont considérées comme étant des habitats légers de loisirs (HLL) .

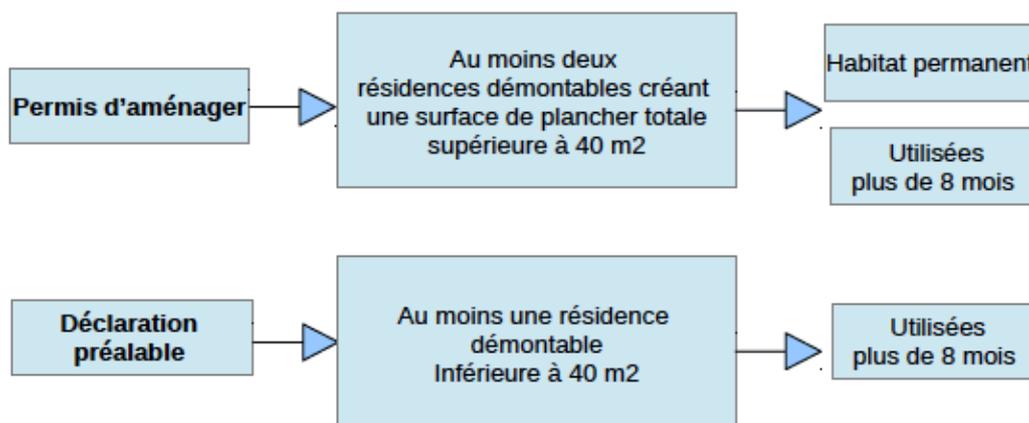
I- L'encadrement juridique des résidences « démontables » et « mobiles »

Le décret du 27 avril 2015, prévoit « la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat. En effet, il s'agit de la prise en compte de deux séries de dispositions, relatives aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Le décret consacre une définition juridique des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (yourtes, tipis) et précise les formalités nécessaires pour leur installation sur des terrains aménagés pour les recevoir.

Article R. 111-46-1 du code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

Article R.421-19 du code de l'urbanisme: le décret, précise, qu'un permis d'aménager sera requis pour « l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». En revanche, en dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R421-23 du code de l'urbanisme).



R441-6-1 du code de l'urbanisme: « Enfin, lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur doit joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité ». Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, ces conditions seront fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme (R441-6-1 du code de l'urbanisme).

Le décret rationalise les formalités d'urbanisme afférentes aux terrains destinés à recevoir les « résidences mobiles » des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux).

En ce sens, doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager, « l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ».

Toutefois, dès lors que l'aménagement de ces terrains ne nécessite pas de permis d'aménager, celui-ci est soumis à une simple déclaration préalable (article R421-23).

II- Habitations légères de loisirs

<u>Article R111-37 du code de l'urbanisme</u>	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.
<u>Article R111-38 du code de l'urbanisme</u>	<p>Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées:</p> <p>1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;</p> <p>2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;</p> <p>3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;</p> <p>4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.</p>
<u>Article R111-39 du code de l'urbanisme</u>	<p>Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.</p> <p>Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.</p>
<u>Article R111-40 du code de l'urbanisme</u>	<p>En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.</p> <p>Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.</p> <p>Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :</p> <p>1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un</p>

	<p>emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;</p> <p>2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;</p> <p>3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.</p>
--	--