



Commune de Chevreuse

Plan Local d'Urbanisme

5a

REGLEMENT : PIECES ECRITES

Règlement de zones



Approbation en Conseil municipal du 16 mars 2015

Ville de Chevreuse

5, rue de la Division Leclerc

78460 CHEVREUSE

Tél : 01 30 52 15 30

Fax : 01 30 52 41 65

Email : contact@chevreuse.fr





SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales _____	3
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines _____	11
▪ Zone UA et UAa	12
▪ Zone UB	27
▪ Zone UC et UCa	41
▪ Zone UD	53
▪ Zone UH et UHa	65
▪ Zone UL et ULa	79
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles _____	89
▪ Zone N	(90
▪ Zones Ns	100
▪ Zones N*	108
▪ Zones A	119
TITRE IV. Annexes au règlement _____	128
▪ Annexe 1 : Lexique	129
▪ Annexe 2 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles	136
▪ Annexe 3 : Recommandations en zones sensibles aux risques d'inondations	139
▪ Annexe 4 : Linéaires commerciaux à conserver	140





Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chevreuse.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.
- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
 - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.
- les règlements de lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000) : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD 906	Limite à Saint-Remy-les-Chevreuse	4 - Tissu ouvert	30 m
RD 13	Tout linéaire concerné sur le territoire	3 - tissu ouvert	100 m
RD 906	Limite à Saint-Remy-les-Chevreuse	3 - Tissu ouvert	100 m
RD 906	PR19+363 PR19+627	4 - Tissu ouvert	30 m
RD 906	PR19+627, limite à Saint-Forget	3 -Tissu ouvert	100 m



Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir aux articles L 421-3 et R421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune de Chevreuse est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (TITRE IV). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre IV) du présent règlement.
- Les secteurs soumis aux risques d'inondations le long de la vallée de l'Yvette
La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondations des cours d'eaux non domaniaux. La carte annexée audit arrêté identifie une zone inondable « de type B » débordante sur les communes voisines. Cet arrêté vaut plan de prévention des risques naturels et constitue une servitude d'utilité publique : sa délimitation figure au plan de zonage et les dispositions figurent dans les servitudes en pièces n°6 du PLU. De plus, des recommandations à suivre dans ces zones figurent au TITRE IV du présent règlement.
- Les secteurs soumis aux risques de rupture de barrages
La commune se situe en aval immédiat du barrage de Chevreuse et dans une moindre mesure en aval de celui de Saint Forget. Ces ouvrages ont fait l'objet de classements au titre de la sécurité des ouvrages hydrauliques, en application de l'article R214.112 du code de l'urbanisme. Les arrêtés préfectoraux relatifs à ces procédures datés du 30 mai 2011, sont joints en pièce n°8 du PLU.
Conformément aux dispositions de ces arrêtés, le SIAVHY, en charge de leur gestion, doit produire une évaluation du risque de rupture. Dans l'attente de ces études et d'informations plus précises sur ces risques, il convient d'être vigilant sur les aménagements autorisés ou interdits dans l'axe potentiel de l'onde de rupture de ces ouvrages. Aussi, il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **Les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision. Il n'en existe pas dans le présent PLU de Chevreuse.
- **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.



- **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Elles font l'objet des dispositions de l'article 8 ci-après, du titre I.

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et l'article 9 ci-après, du TITRE I.

3.4. LE PLU identifie les éléments faisant l'objet d'une protection particulière pour la préservation du patrimoine

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces éléments sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU (plan n°4) et font l'objet de fiches descriptives en pièce n°5c du dossier de PLU.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

Les divisions sont soumises à déclaration préalable dans les zones UH, en application de la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme. (article L111.5.2 et R421.23)



Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

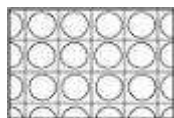
- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1^o Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2^o Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »



Article 8 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Article 9 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Conformément à l'article L.123-1-12 du Code l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation 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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.



Article 10 – PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL, BATI OU NATUREL ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

La pièce n°5b « Annexes au règlement écrit » vient compléter les dispositions du présent règlement à titre de recommandations et de sensibilisation des pétitionnaires sur plusieurs points :

- Recommandations urbaines, architecturales et paysagères en zone UA et UAa
- Paysages, milieux et éléments de biodiversité à préserver ou valoriser.
- Liste des essences à planter recommandées par le PNR
- Nuancier de teintes pour les façades et toitures
- Note sur l'intégration des panneaux solaires

La commune souhaite favoriser l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

Toutefois, compte tenu de l'inscription de l'ensemble du territoire dans les périmètres de sites et monuments historiques classés ou inscrits, la commune veillera à la qualité de l'insertion des futures constructions et aménagements dans le respect des qualités qui ont prévalu à l'inventaire et la protection de l'ensemble du territoire.

Aussi, en vertu de l'article L 111.6.2 du Code de l'Urbanisme, elle pourra s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux et procédés de constructions permettant de limiter les émissions de gaz à effets de serre ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable...

Si ceux-ci mettent en cause la qualité des sites, paysages et milieux inventoriés sur la commune (sites et monuments historiques classés ou inscrits)

La pièce n°5c « Éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 123.1.5.III-2 du CU » identifie les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.



Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONES UA et UAa

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Ces deux zones correspondent au centre ancien de CHEVREUSE, qui s'est développé le long des axes historiques de la Vallée et autour des équipements communaux.

L'implantation des constructions est en règle générale en continu et à l'alignement.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces, les activités s'y sont développées conjointement aux constructions à usage d'habitation.

LA ZONE UA :

Elle correspond au cœur de ville traditionnel le plus ancien, très structuré autour des rues de Paris et de la Division Leclerc.

LA ZONE UAa :

Elle correspond au prolongement du cœur de ville à l'est et à l'Ouest, où les formes urbaines sont plus variées.

Une partie de la zone UAa est concernée par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du dossier de PLU)

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UA1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- le changement de destination des locaux commerciaux ou de services situés en rez-de-chaussée d'immeubles, existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), vers d'autres vocations y compris les services, sur les linéaires identifiés sur le plan figurant en annexe 5 du présent règlement ;
- En UA, les constructions à usage d'entrepôts ;
- En UAa, les constructions à usage d'entrepôts en dehors de celles autorisées à l'article UA2 ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié en pièce n°5c du dossier de PLU, au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.
- **Dans le périmètre d'OAP identifié aux documents graphique** (rue de Dampierre/Avé Maria), les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui figurent en pièce n°3 du dossier de PLU et les conditions définies à l'article UA2-3

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de la pièce n°5c du dossier de PLU.

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.



▪ **Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage**

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Dans les opérations comportant 5 logements et plus, au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- En UAa, les constructions à usage d'entrepôts si elles sont nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), et si leur surface n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les murs anciens de pierres ou meulières existants seront maintenus et, en cas de démolition, reconstruits d'aspect identique. Toutefois, des aménagements sont possibles pour créer des ouvertures et percements favorisant les accès aux parcelles.

3 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU, sur le secteur de projet identifié au document graphique (rue de Dampierre/Ave Maria), les constructions et aménagement devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- En dehors des extensions ou aménagements de constructions existantes, tout projet devra porter sur des emprises minimales de 2000 m² et assurer une densité minimale moyenne de 35 logements à l'hectare.
- De plus, les programmes ainsi réalisés devront comporter :
 - Sur le périmètre 1 (Nord de la rue de Dampierre – Cf périmètre identifié dans les OAP),**
 - au moins 30% de logements aidés ou sociaux.
 - au moins 10% de logements intermédiaires destinés aux primo-accédants
 - Sur le périmètre 2 (sud de la rue de Dampierre - Cf périmètre identifié dans les OAP)**
 - au moins 30% de logements aidés ou sociaux.
 - et un programme à définir de logements intermédiaires destinés aux primo-accédants

Article UA3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).



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

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

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

Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UA5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non règlementé – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UA6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

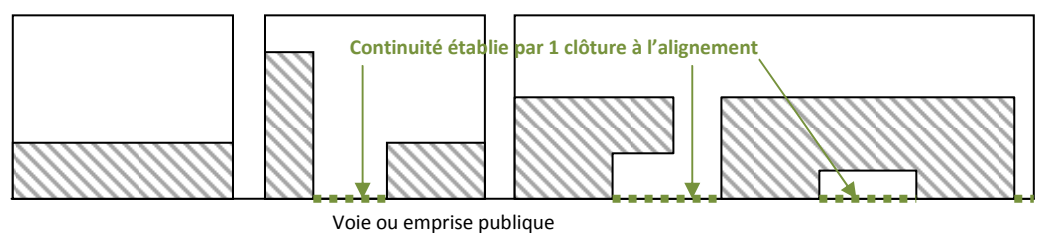
Sauf dispositions particulières,

En UA :

Les constructions à usage principal doivent s'implanter à l'alignement des voies, sur tout ou partie du linéaire de l'alignement. Des parties non dominantes de façades bâties pourront être situées en retrait afin de créer des décrochés ou des petites cours (voir schémas suivants).

Sur les parties non concernées par l'alignement, la continuité du bâti sera assurée par une clôture en harmonie avec la construction, conformément à l'article UA11.

Exemples
d'implantation
possibles





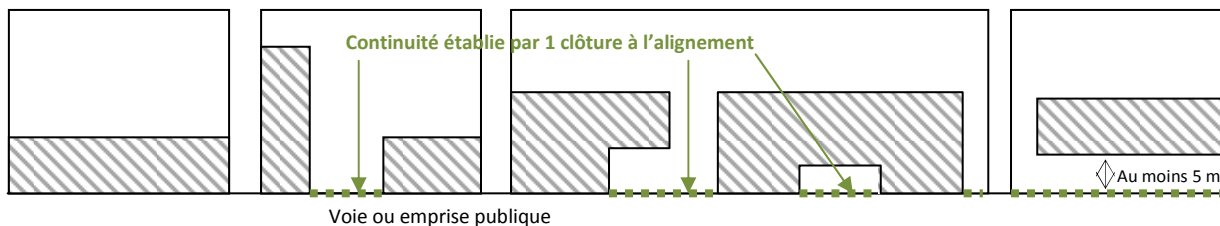
En UAa :

Les constructions à usage principal doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies, sur tout ou partie du linéaire de l'alignement, dans les mêmes conditions qu'en UA.
- soit en retrait sur la totalité du linéaire de façade bâtie, avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.

Dans tous les cas, la continuité de l'alignement sera assurée par une clôture en harmonie avec la construction, conformément à l'article UA11.

Exemples d'implantation possibles



Dans les deux zones :

- Les constructions non destinées à usage principal (définition dans un lexique) non intégrées ou séparées de celle(s)-ci, garage, abri de jardin etc..., devront être implantées derrière la construction principale (habitation, activité, équipement).
- Au-delà de la bande identifiée au document graphique (35m des voies structurantes) :
 - Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée.
 - Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments existants ou l'agrandissement de constructions existantes, limité à 20 m² de surface de plancher, peuvent être admis.
 - L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
 - Les équipements publics et privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces ainsi que les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis, avec un recul minimal de 3 m des berges.
- Dans la bande de 20 m des bords du canal et de l'Yvette, ainsi que dans une bande de 10 m des bords des autres rus et cours d'eau :
 - Toute nouvelle construction ou agrandissement de construction existante sont interdits.
 - Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments et des murs existants à l'identique peuvent être admis.
 - L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
 - Les équipements publics, privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis avec un recul minimal de 3 m des berges.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.



- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sauf dispositions particulières,

En UA

- **Dans une profondeur maximale de 15 m par rapport à l'alignement**, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sauf pour les terrains ayant plus de 15 m de façade sur voie publique ou privée. Dans ce cas, les constructions devront être implantées sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.
Pour les implantations en retrait, la distance par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m pour les parties de construction comportant des vues et ouvertures principales (cf Lexique). Cette distance est ramenée à 2,5 m dans le cas contraire.
- **Au-delà de cette distance de 15 m**, les constructions pourront être implantées en retrait ou sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, mais en aucun cas sur les deux pour un même bâtiment.
La distance par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m pour les parties de construction comportant des ouvertures principales (cf Lexique). Cette distance est ramenée à 2,5 m dans le cas contraire.

En UAa,

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m pour les parties de construction comportant des ouvertures principales (cf lexique). Cette distance est ramenée à un minimum de 2,5 m dans le cas contraire.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.



3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 6 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures principales (cf lexique)
- 2,50 m dans le cas contraire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de ouvertures principales (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU), il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.



Article UA9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments sur la superficie globale du terrain ne pourra excéder :

- 100% en UA
- 60% en UAa

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLE GENERALE

En UA (sauf dispositions particulières énoncées au §3)

Dans une bande comprise entre 0 m et 15 m de l'alignement des voies,

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Au-delà de 15 m de l'alignement,

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à 9 m maximum au faîtage.

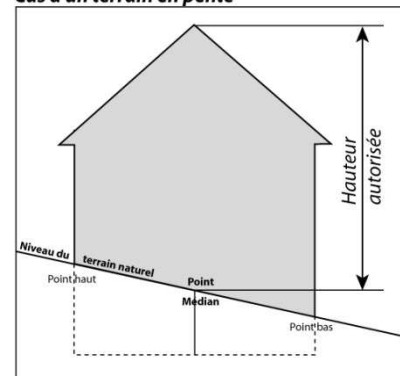
En UAa

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage et 8 m à l'acrotère.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN UA ET UAA

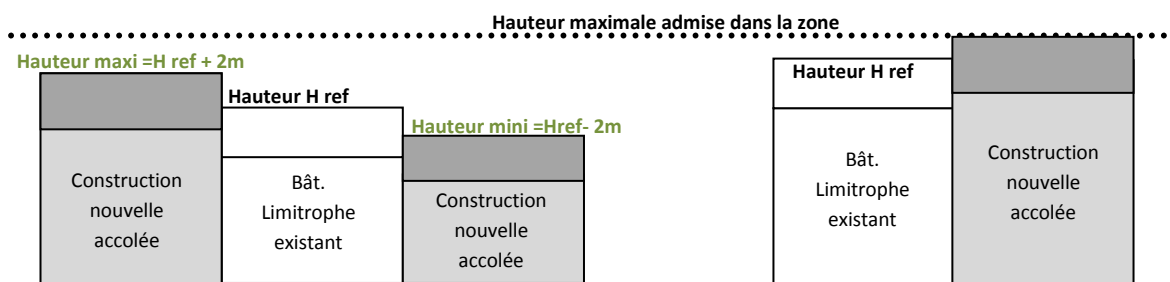
- **Le long des rues de la Division Leclerc, ainsi que des place des Halles, place du Marché au Blé et place de la Mairie,** la hauteur maximale est de :
-13 m au faîtage, entre 0 m et 15 m de l'alignement,
-11 m, au-delà de 15 m de l'alignement.
- **Dans la bande de 0 à 15 m de l'alignement des voies**
Dans le cas de constructions principales mitoyennes ou accolées, la hauteur d'une construction est fixée par référence au bâtiment limitrophe le plus élevé. La différence maximale de hauteur entre ces deux bâtiments est limitée à 2 m sans pouvoir dépasser les hauteurs au faîtage prévues au § précédent, et sans excéder de plus 3 m la hauteur du bâtiment le plus bas. Cette disposition ne s'applique pas systématiquement sur tout le linéaire de la façade : des variations de hauteurs pourront être admises par des effets de volumes architecturaux.

Cas d'un terrain en pente





Cette disposition ne s'applique pas sur les bâtiments annexes et par rapport à des bâtiments annexes limitrophes.



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures des constructions seront à pentes et à deux versants.

Des toitures à un seul versant peuvent être autorisées pour les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), véranda, garage, abri de jardin, etc... attenantes aux constructions existantes et dans le cas d'une conception architecturale s'intégrant avec les constructions environnantes.



De plus, les extensions vitrées (hall d'exposition, verrière, etc...) attenantes aux constructions à usage d'activité ou de commerce, de restaurant, d'hôtel et d'équipement collectif pourront avoir des toitures de formes différentes.

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 55°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante. Pour les extensions ou les constructions nouvelles la mise en œuvre d'une toiture Mansart est conditionnée au respect des dispositions cumulatives suivantes : la cohérence d'ensemble de la construction et le respect des proportions traditionnelles à ce type de toiture.

En zone UA, les toitures terrasses sont uniquement autorisées sur les bâtiments publics.

En UAa les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- si elles sont végétalisées.
- dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture

Pour les ouvertures dans les toitures, l'importance de la surface vitrée n'excèdera pas 10 % de la superficie du versant sur laquelle elles seront implantées.

Édicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront respecter le Guide de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et figurant en pièce n°5b – annexe 3.

Ouvrages et éléments techniques en façade



- Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein,
- un grillage doublé de haies vives,
- un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, le tout étant doublé de haies vives.

Sont interdits et déconseillés sur toutes clôtures :

- les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement de murs de qualité existants conçus en pierres apparentes ou de même aspect que la construction principale.
- les murs anciens de pierres ou meulières existants seront maintenus et, en cas de démolition, reconstruits d'aspect identique. Toutefois, des aménagements sont possibles pour créer des ouvertures et percements favorisant les accès aux parcelles
- **En UA uniquement, le long de la rue de Paris ou de la rue de la Division Leclerc**, des murs pleins d'une hauteur supérieure à 2 m pourront être autorisés à condition d'assurer la continuité du linéaire bâti à l'alignement le long de ces 2 voies.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L123.1.5.III-2°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du code de l'urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Pour les constructions neuves et extensions en surface ou élévation, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les rampes de parking

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



Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux travaillés, appareillage d'aspect pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Article UA12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Soit une emprise globale de 25m²/pl.
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement



Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement sauf convention contraire établie avec la commune.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

- **Pour les activités autres que celles citées ci-après :**
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les établissements commerciaux :**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Hébergement hôtelier :**
1 place de stationnement pour 2 chambres.
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Au moins 80% de ces places de stationnement seront réalisées en sous-sol ou en places couvertes pour les opérations de plus de 5 logements.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1.12 du code de l'urbanisme.

Article UA13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations



1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant en pièce n°5b-Annexe 3.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UA15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Dans le périmètre couvert par les OAP (rue de Dampierre/Ave Maria), les aménagement et constructions devront respecter les dispositions déclinées en page 6 « enjeux de développement durable » de la pièce n°3 du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement de Programmation)

Article UA16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UB

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Ces zones correspondent aux quartiers résidentiels du bourg de Chevreuse, situés en extension des zones centrales et anciennes UA et UAa.

Elles correspondent à des formes urbaines plus ou moins denses (habitat jumelé ou groupé, lotissement pavillonnaire, habitat plus diffus, etc.).

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UB1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SUR TOUTES LES ZONES UB ET LEURS SECTEURS :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage d'artisanat, commerce, bureaux, services en dehors de celles autorisées à l'article UB2 ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU).
- **Dans les zones dites « humides », identifiées sur les documents graphiques,**
Sont proscrites :
 - toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
 - La plantation de ligneux (arbres et arbustes)
 - Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de la pièce n°5c du dossier de PLU.



▪ **Dans les espaces paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5-III.2° du CU**

Ces espaces devront conserver leur aspect naturel et planté : aucune construction n'y est autorisée. Seuls des aménagements légers respectant la qualité paysagère et écologique de ces espaces y sont autorisés. Les opérations d'entretien y sont également autorisées.

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.

▪ **Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage**

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans les secteurs de lisières :**

Identifiés EN TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
- ✓ les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
- ✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- ✓ L'aménagement de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015)
- ✓ les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Identifiés EN TIRETE VERT CLAIR aux documents graphiques :

Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :

- *de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols*



- de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
- de préserver certains arbres existants et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Dans les opérations comportant 5 logements et plus, au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- les constructions à usage d'artisanat si leur surface n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- En UB uniquement , les constructions à usage de commerce, de bureaux et services d'au plus 250m² de surface de plancher
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;

Article UB3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

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



Article UB4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.



Article UB5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non règlementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UB6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières,

Les constructions à usage principal doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement à l'exception des garages qui peuvent à l'alignement lorsque la topographie ne permet pas le recul.

Dans la bande de 20 m des bords du canal et de l'Yvette, ainsi que dans une bande de 10 m des bords des autres rus et cours d'eau :

- Toute nouvelle construction ou agrandissement de construction existante sont interdits.
- Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments et des murs existants à l'identique peuvent être admis.
- L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis avec un recul minimal de 3 m.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.



Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sauf dispositions particulières,

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m pour les parties de construction comportant d'ouvertures principales (cf lexique). Cette distance est ramenée à un minimum de 2,5 m dans le cas contraire.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU), il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015) établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.



Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 5 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures principales (cf lexique)
- 2,50 m dans le cas contraire.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » existante à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UB9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30% de la superficie globale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.



Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

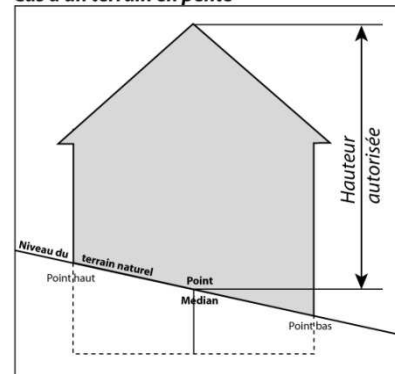
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **9 m** maximum (faîtage ou acrotère).

Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (dont le niveau supérieur de plancher est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.



2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 20 et 55°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les edicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront respecter le Guide de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.



4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres.
- un muret d'une hauteur maximale de 0.90 m, surmonté d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, grillages clairs et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Sont interdits et déconseillés sur voie :

- les panneaux d'aspect plaques de béton,
- les éléments occultants de type canisses, brandes, panneaux plastiques, ou palissades pleines, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Sont interdits : les panneaux d'aspect plaques de béton, les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

En limite des espaces naturels (zone N et A) :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

Dispositions particulières :

Les murs anciens de pierres ou meulières existants seront maintenus et, en cas de démolition, reconstruits d'aspect identique. Toutefois, des aménagements sont possibles pour créer des ouvertures et percements favorisant les accès aux parcelles.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L123.1.5.III-2°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur (voir pièce n°5c du dossier de PLU)

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Pour les constructions neuves et extensions en surface ou élévation, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les rampes de parking

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

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles



doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Article UB12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Soit une emprise globale de 25m²/pl.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement sauf convention contraire établie avec la commune.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ Pour les activités autres que celles citées ci-après :

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.



- **Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les établissements commerciaux :**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Hébergement hôtelier :**
1 place de stationnement pour 2 chambres.
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.

Article UB13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.



2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 50% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement).

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant en pièce n°5b-Annexe 3.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UB15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Des majorations de droits à construire encadrées par l'article UB14 sont accordées dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur et répondant à la loi.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

Article UB16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UC et UCa

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones UC concernent les ensembles résidentiels, constituées d'habitat collectif de plus grande hauteur. Elles concernent deux secteurs, un route de Versailles et un sur Saint Lubin.

La zone UCa concerne un secteur route de Versailles, destiné à accueillir des logements mixtes et dispose de règles différentes en terme d'implantation des constructions et d'espaces verts ou espaces libres.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UC1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions à usage artisanal, commercial, bureaux et services ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.

▪ **Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage**

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.



▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Dans les opérations nouvelles comportant 5 logements et plus, au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;

Article UC3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

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

Article UC4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquentennale).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UC5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



Article UC6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières, les constructions à usage principal doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement.

Dans la bande de 20 m des bords du canal et de l'Yvette, ainsi que dans une bande de 10 m des bords des autres rus et cours d'eau :

- Toute nouvelle construction ou agrandissement de construction existante sont interdits.
- Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments et des murs existants à l'identique peuvent être admis.
- L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis avec un recul minimal de 3 m.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.



Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sauf dispositions particulières, les constructions seront implantées à :

- Au moins 5 m des limites séparatives dans le cas de façades comportant des ouvertures principales (voir lexique)
- Au moins 2,50 m des limites séparatives dans le cas contraire

En UC uniquement :

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures principales (voir lexique)
- 5 m dans le cas contraire.



En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de ouvertures principales (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur au faîteage toit n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés.

Article UC9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 50% de la superficie globale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

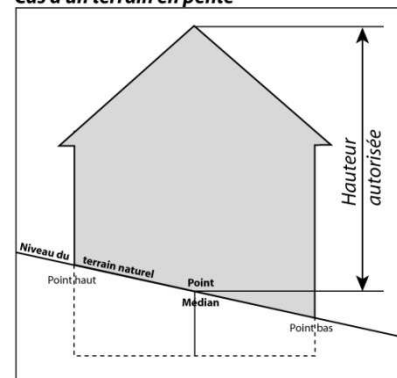
Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîteage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **16 m** maximum (faîteage ou acrotère).

Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (dont le niveau de plancher est situé au-delà de 12 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 20 et 55°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau



Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront respecter le Guide de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les paraboles devront être non visibles du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres.
- un muret d'une hauteur maximale de 0.90 m, surmonté d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, grillages clairs et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Sont interdits et déconseillés sur voie :

- les panneaux d'aspect plaques de béton,
- les éléments occultants de type canisses, brandes, panneaux plastiques, ou palissades pleines, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Sont interdits : les panneaux d'aspect plaques de béton, les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.



En limite des espaces naturels (zone N et A) :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

5. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Pour les constructions neuves et extensions en surface ou élévation, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les rampes de parking

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

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Article UC12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Soit une emprise globale de 25m²/pl.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement.

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.



De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

▪ **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.

Article UC13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de développement équivalent.



3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UC, au moins 30% de la superficie du terrain sera traitée en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement).

En UCa, il n'est pas fixé de minimum de surfaces en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement)

EN UC et UCa :

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant pièce n°5b-Annexe 3.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

Article UC15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UC16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONE UD

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

La zone UD située sur le site bordé par la rue Fabre d'Eglantine et la rue du Moulin, est destinée à maîtriser et contrôler les évolutions du secteur et assurer sa reconversion progressive dans le temps : dans ce secteur, les évolutions sont limitées aux aménagements du bâti ou des emprises existantes, en vue d'activités commerciales, artisanales, bureaux services ou éventuellement industrielles en s'appuyant sur celles existantes.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UD1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts en dehors de celles autorisées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services en dehors de celles autorisées à l'article UD2 ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de la pièce n°5c du dossier de PLU.

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.

▪ **Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage**

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.



▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- L'aménagement et/ou l'extension de constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), sans création de nouveaux logements.
- Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services si leur surface n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- L'aménagement d'entrepôts, dans la limite des volumes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales ;
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;

Article UD3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

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



Article UD4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.



Article UD5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UD6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.



2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sauf dispositions particulières, les constructions seront implantées à :

- Au moins 8 m des limites séparatives dans le cas de façades comportant des ouvertures principales (voir lexique)
- Au moins 5 m des limites séparatives dans le cas contraire

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des ouvertures principales (cf lexique)
- 5 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrain issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur au faîtage toit n'excède pas 3,50 m.



- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU), il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

Article UD9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments sur la superficie globale du terrain ne pourra excéder 30%

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UD10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

2. REGLE GENERALE

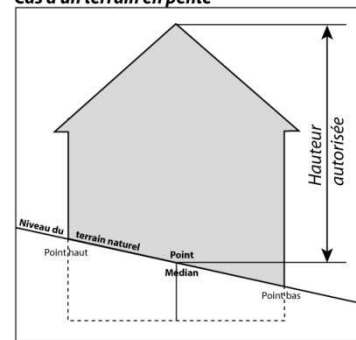
La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (dont le niveau de plancher est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.

Cas d'un terrain en pente





Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 20 et 55°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Édicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.



3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront respecter le Guide de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres.
- un muret d'une hauteur maximale de 0.90 m, surmonté d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, grillages clairs et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.
- Les murs anciens identifiés aux documents graphiques devront être conservés et restaurés dans des formes et aspects identiques.

Sont interdits sur voie :

- les panneaux d'aspect plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, panneaux plastiques, ou palissades pleines, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Sont interdits : les panneaux d'aspect plaques de béton, les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

5. LES ELEMENTS DIVERS

Les volets roulants

Pour les constructions neuves et extensions en surface ou élévation, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

Les rampes de parking

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



Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile figurant en annexe du règlement.

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions nouvelles devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Article UD12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Soit une emprise globale de 25m²/pl.
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales :**
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, avec un maximum de 3 places par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureau :**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'entrepôt :**
1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.
- **Autres occupations du sol :**
Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue
- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.



En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.

Article UD13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Il sera conservé au moins 45% d'espaces végétalisés (cf définition dans le lexique). Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant pièce n°5b-Annexe 3.
- Les espaces boisés ou d'intérêt paysager figurant au plan devront faire l'objet d'une attention particulière lors de toute demande de construction ou d'extension de construction ou d'installation et de travaux divers.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



Article UD15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UD16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UH

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Située sur les franges des secteurs urbains, cette zone englobe les sites de transition avec les espaces paysagers et forestiers, vallées et coteaux. A ce titre, l'urbanisation y est moins dense, discrète, et insérée dans un environnement paysager.

L'insertion dans le site doit être soignée et la partie non bâtie des parcelles, ainsi que les aires de stationnement extérieures, fortement paysagées.

La zone UHa située au Nord-ouest de la commune le long de la RD couvre le secteur de la SAVAC, une activité de transport importante. En ce sens, ce secteur doit pouvoir évoluer avec l'essor de l'activité.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.



Article UH1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage hôtelier en zone UHa;
- les constructions à usage d'entrepôts sauf en zone UHa ;
- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services en dehors de celles autorisées à l'article UH2 ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers et hydrauliques;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU).

Article UH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de la pièce n°5c du dossier de PLU.

▪ **Dans les espaces paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5-III.2° du CU**

Ces espaces devront conserver leur aspect naturel et planté : aucune construction n'y est autorisée. Seuls des aménagements légers respectant la qualité paysagère et écologique de ces espaces y sont autorisés. Les opérations d'entretien y sont également autorisées.

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.



▪ **Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage**

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans les secteurs de lisières :**

Identifiés EN TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
- ✓ les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
- ✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- ✓ L'aménagement de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015)
- ✓ les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Identifiés EN TIRETE VERT CLAIR aux documents graphiques :

Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :

- *de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *de préserver certains arbres existants dans le massif et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

▪ **Constructions à usage d'habitat :**

Dans les opérations comportant 5 logements et plus, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.



▪ **Constructions à usage d'activités**

En UH :

Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ou d'hôtellerie, et les activités à usage agricole ou forestier sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerces n'excéderont pas 250 m² de surfaces de plancher
- les activités de bureaux et services sont autorisées si elles sont liées à l'habitat autorisé dans la zone

En UHa :

Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et soient liées au développement des activités existantes.

▪ **Autres constructions :**

La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Article UH3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

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



Article UH4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.



Article UH5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UH6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières, les constructions à usage principal doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement à l'exception des garages qui peuvent à l'alignement lorsque la topographie ne permet pas le recul.

Dans la bande de 20 m des bords du canal et de l'Yvette, ainsi que dans une bande de 10 m des bords des autres rus et cours d'eau :

- Toute nouvelle construction ou agrandissement de construction existante sont interdits.
- Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments et des murs existants à l'identique peuvent être admis.
- L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis avec un recul minimal de 3 m.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.



Article UH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

▪ **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies (Cf lexique)**

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance :

- d'au moins 8 m des limites séparatives, pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures principales (cf lexique)
- d'au moins 5 m dans le cas contraire.

▪ **Implantation par rapport aux limites de fond de propriété (cf lexique)**

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle ou de fond de propriété avec une distance d'au moins 15 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait, sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures principales-(cf lexique).
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.



Article UH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- la hauteur maximale du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 m s'il existe une ou plusieurs ouvertures principales (cf lexique)
- 5 m dans le cas contraire.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de ouvertures principales (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU), il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés.

Article UH9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder :

En UH : 15% de la superficie globale du terrain.

Dans le cas de constructions comprenant plusieurs destinations, cette emprise au sol pourra atteindre 20 % avec un maximum de 15% pour l'habitat.

En UHa : 30% de la superficie du terrain avec un maximum de 10% pour l'habitat

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.



Article UH10 - Hauteur maximale des constructions

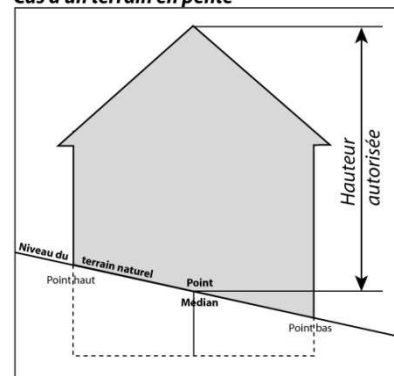
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **9 m** maximum (faîtage ou acrotère).

Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (dont le niveau de plancher est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UH11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.



Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront respecter le Guide de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.



4. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Celui-ci sera soit enduit ou crépi à l'identique de la construction principale, soit réalisé en matériaux d'aspect de pierres, moellons ou parements pierres.
- un muret d'une hauteur maximale de 0.90 m, surmonté d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, grillages clairs et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Sont interdits et déconseillés sur voie :

- les panneaux d'aspect plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, panneaux plastiques, ou palissades pleines, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

Sont interdits : les panneaux d'aspect plaques de béton, les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

En limite des espaces naturels (zone N et A) :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L123.1.5.III-2°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.



Article UH12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Soit une emprise globale de 25m²/pl.
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement.
Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement sauf convention contraire établie avec la commune.
De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.
- ***Pour les activités autres que celles citées ci-après :***
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- ***Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :***
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- ***Pour les établissements commerciaux :***
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- ***Hébergement hôtelier :***
1 place de stationnement pour 2 chambres.
- ***Autres occupations du sol :***
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.



Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.

Article UH13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UH :

Au moins 65% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

En UHa :

Au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition du lexique)

Dans les deux zones UH et UHa :

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 150 m² de terrain. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant pièce n°5b-Annexe 3.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.

Article UH14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



Article UH15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UH16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UL et ULa

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

ZONE UL

La zone UL correspond aux secteurs de loisirs et d'équipements situés au sud du bourg et de l'Yvette.

La ZONE ULa

Elle correspond au secteur destiné à accueillir la maison des associations dans le parc des sports, conformément aux dispositions de la Charte du PNR et en tenant compte des risques d'inondations

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article UL1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES :

En UL

- L'implantation et l'extension des constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat.
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux et services
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception des dispositions de l'article UL 2
- L'ouverture de carrière
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers et hydrauliques;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

En ULa :

- Toute construction qui n'est pas liée à un équipement public culturel et associatif

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ Dans les zones soumises à risque d'inondations

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.

▪ Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.



Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existante à date d'approbation du PLU (16 mars 2015). Leur extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à cette date.
- les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont, nécessaires aux travaux déconstruction et d'aménagements ou à des aménagements paysagers et hydrauliques.
- **En ULa**, les constructions et aménagements s'ils sont destinés à un équipement public culturel et associatif

Article UL3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,

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

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

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

Article UL4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée à usage principal (habitation, activité, équipement), doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).



1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. Ainsi, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public. Le débit de rejet doit être limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article UL5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UL6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.



2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, ou autres artifices architecturaux et éléments d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières, les constructions à usage principal doivent s'implanter à au moins :

- 3 m de l'alignement des voies
- 6 m du chemin des Regains (voie départementale)

Dans la bande de 20 m des bords du canal et de l'Yvette, ainsi que dans une bande de 10 m des bords des autres rus et cours d'eau :

- Toute nouvelle construction ou agrandissement de construction existante sont interdits.
- Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments et des murs existants à l'identique peuvent être admis.
- L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis avec un recul minimal de 3 m.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5m des limites séparatives pour les parties de constructions comportant des ouvertures
- 2.50 m dans le cas contraire.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le



prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales-(cf lexique).

- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- En dehors des zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques, le long des cours d'eau, rus et rivières, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 3 m des berges.

Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLE GENERALE :

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 5 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures principales (cf lexique)
- 2,5 m dans le cas contraire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UL9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Article UL10 - Hauteur maximale des constructions

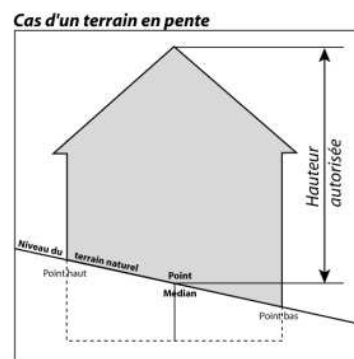
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.





3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.

Article UL11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Édicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.



3. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.
- un muret d'une hauteur maximale de 0.90 m, surmonté d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, grillages clairs et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Sont interdits et déconseillés sur voie :

- les panneaux d'aspect plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, panneaux plastiques, ou palissades pleines, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.

En limite des espaces naturels (zone N et A) :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux

Article UL12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Soit une emprise globale de 25m²/pl.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :**
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue



4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvel équipement. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.

Article UL13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera conservé au moins 35 % d'espaces libres éventuellement plantés

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant pièce n°5b-Annexe 3.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En limite des espaces naturels (zones N et A)

Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels ou agricoles, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige dont les essences seront choisies par la liste figurant en annexe 4.



Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

Article UL15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UL16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



ZONES N

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Quelques constructions existent au sein de ces zones naturelles : leur existence de longue date est reconnue. Elles pourront être aménagées et pourront évoluer très légèrement (extension très limitée) à condition de ne pas compromettre la préservation et la valorisation de leur environnement naturel.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- En zone N, les changements de destination autorisés (sur bâtiments identifiés aux documents graphiques) sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article 2, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois, aux exploitations agricoles et forestières, aux carrières et exploitations des ressources du sol et du sous-sols et ceux liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES SOUS LES CONDITIONS SUIVANTES :

Dans les secteurs de lisières, identifiés EN TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
 - *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
 - *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
- les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
 - La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
 - L'aménagement de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015)
 - les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Zones sensibles aux risques d'inondations

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.

Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

Dans les zones dites « humides », identifiées sur les documents graphiques,

Sont prosrites :

- toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- La plantation de ligneux (arbres et arbustes)
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :



- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

Dans les espaces paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5-III.2° du CU

Ces espaces devront conserver leur aspect naturel et planté : aucune construction n'y est autorisée. Seuls des aménagements légers respectant la qualité paysagère et écologique de ces espaces y sont autorisés. Les opérations d'entretien y sont également autorisées.

En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole
- Les installations classées si elles sont liées à l'activité agricole ou forestière ou exploitations des ressources du sol et sous-sols.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales.
- L'aménagement et l'extension très limitée (voir article N9) des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'aménagement des autres constructions existantes à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet aménagement s'entend sans extension (dans les volumes existants) et sans changements de destination (en dehors des bâtiments éventuellement désignés aux documents graphiques)
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (trame violette ou hachures violettes), dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.
- Les antennes relais à la condition :
 - qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques ou dans le périmètre du site classé de la vallée de Chevreuse
 - de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l'entretien des cours d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc) ;

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,

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



II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

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

Article N 4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire par des dispositifs techniques adaptés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Dans ce cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.



Article N 5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article N 6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, ou autres artifices architecturaux et éléments d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de :

- 75 m de l'axe des voies à grande circulation
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

Dans la bande de 20 m des bords du canal et de l'Yvette, ainsi que dans une bande de 10 m des bords des autres rus et cours d'eau :

- Toute nouvelle construction ou agrandissement de construction existante sont interdits.
- Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments et des murs existants à l'identique peuvent être admis.
- L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis avec un recul minimal de 3 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Les aménagements destinés à renforcer l'accueil du public et notamment les aires de stationnement, sous réserve de prévoir un aménagement paysager, végétalisé et planté le long des voies structurantes (départementales ou voies à grande circulation)



Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- En dehors des zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques, le long des cours d'eau, rus et rivières, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 3 m des berges.

Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
 - *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
 - *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
- les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
 - La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
 - les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015) ne pourra excéder (règles cumulatives) :

- 20% de de la surface de plancher de la totalité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015).



- Dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015)

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

2. REGLE GENERALE

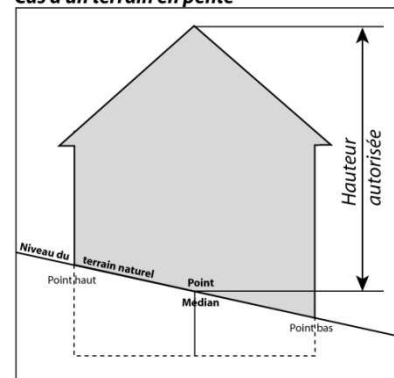
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage, pour les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Cas d'un terrain en pente



Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.



2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées par une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage discret, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune. Leur hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

La rénovation de murs et murets existants, en maçonnerie ou d'aspect pierres apparentes, est seulement autorisée, sur les limites de voies publiques ou d'emprises publiques des parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015).

Article N 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Soit une emprise globale de 25m²/pl.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m



2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :**
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvel équipement. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.

Article N 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme et aux dispositions générales (article 7).

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

3. LE TRAITEMENT DES FRANGES BATIES

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones urbaines ou à urbaniser, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

4. PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 10 doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 125 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de



privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant en pièce n°5b-Annexe 3.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

Article N 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article N 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



ZONE Ns

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

LA ZONE Ns correspond aux secteurs naturels destinés aux activités de sports, loisirs et activités de plein air situés au sud de l'Yvette. Elle constitue un pôle d'équipements publics structurants à Chevreuse, dont la vocation pourra être renforcée selon l'évolution des besoins tout en tenant compte de l'intérêt paysager, écologique et hydraulique du fait de la proximité de l'Yvette et ses ouvrages.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



Article Ns 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article 2.

Article Ns 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES SOUS LES CONDITIONS SUIVANTES :

Zones sensibles aux risques d'inondations

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.

Dans les zones soumises à risque de rupture de barrage

Il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme pour prescrire ou interdire tout projet qui serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

Dans les espaces paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5-III.2° du CU

Ces espaces devront conserver leur aspect naturel et planté : aucune construction n'y est autorisée. Seuls des aménagements légers respectant la qualité paysagère et écologique de ces espaces y sont autorisés. Les opérations d'entretien y sont également autorisées.

En zones Ns

En complément des autorisations énoncées pour la zone N, sont autorisées sous réserve :

- *Que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces*
 - *Qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère*
 - *Qu'ils n'apportent pas d'altérations incompatibles à la gestion de ces espaces*
- Les équipements publics légers, les aménagements, et les installations s'ils sont liés aux activités de sports ou récréatives, de loisirs et d'activités de plein air ou d'accueil et de confort des promeneurs et visiteurs.

Article Ns 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,

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



II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

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

Article Ns 4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

3. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

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

4. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire par des dispositifs techniques adaptés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Dans ce cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.



Article Ns 5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article Ns 6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, ou autres artifices architecturaux et éléments d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de :

- 75 m de l'axe des voies à grande circulation
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

Dans la bande de 20 m des bords du canal et de l'Yvette, ainsi que dans une bande de 10 m des bords des autres rus et cours d'eau :

- Toute nouvelle construction ou agrandissement de construction existante sont interdits.
- Seuls l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction des bâtiments et des murs existants à l'identique peuvent être admis.
- L'aménagement et les travaux destinés à la préservation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU (voir pièce n°5c du dossier de PLU) est autorisé.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif, les aménagements liés à des circulations douces et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie sont admis avec un recul minimal de 3 m.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.
- Les aménagements destinés à renforcer l'accueil du public et notamment les aires de stationnement, sous réserve de prévoir un aménagement paysager, végétalisé et planté le long des voies structurantes (départementales ou voies à grande circulation)



Article Ns 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- En dehors des zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques, le long des cours d'eau, rus et rivières, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 3 m des berges.

Article Ns 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article Ns 9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

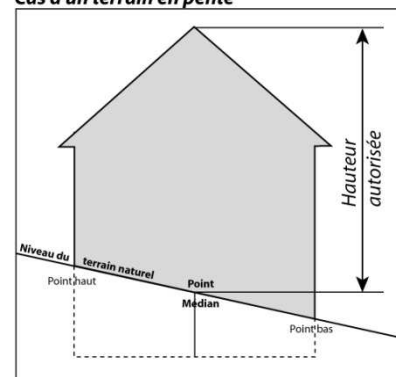
Article Ns 10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère.

Cas d'un terrain en pente





2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article Ns11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.



Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées par une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage discret, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune. Leur hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Des murets en maçonnerie ou d'aspect pierres apparentes sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse excéder 1,80m, sur les limites de voies publiques ou d'emprises publiques des parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015).

D'autres types de clôtures sont autorisés s'ils répondent à des nécessités de sécurité et de régulation des accès aux installations autorisées.

Article Ns12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Soit une emprise globale de 25m²/pl.
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.



Article Ns13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

2. PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 10 doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 125 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant en pièce n°5b-Annexe 3.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Article Ns14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

Article Ns15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article Ns16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



ZONES N*

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones N* concernent quatre ensembles bâtis en zone naturelle protégée :

- Méridon
- les secteurs bâtis du Domaine de St Paul.
- Le secteur de la jardinerie (ferme du Breuil)
- Le secteur en limite Nord de Chevreuse le long de la RD 91

La valeur patrimoniale du 1^{er} et l'usage d'activités d'intérêt collectif (Poste) pour le 2nd et d'activités pour le 3^e et le 4^e leur confèrent un classement particulier en N* en vue de permettre leur évolution et aménagement mesuré.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable



Article N* 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et services ou à usage hôtelier en dehors de celles autorisées à l'article N*2 ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers et hydrauliques;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU).

Article N* 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE N*1,

1 - SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de la pièce n°5c du dossier de PLU).

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par l'arrêté préfectoral du 2 Novembre 1992 valant plan de prévention des risques naturels, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales et notamment pour toute construction. Les dispositions applicables figurent à l'article 5 dudit arrêté figurant dans les servitudes d'utilité publique en pièces n°6b.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.



▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans les secteurs de lisières :**

Identifiés EN TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
- ✓ les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
- ✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- ✓ L'aménagement de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015)
- ✓ les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Identifiés EN TIRETE VERT CLAIR aux documents graphiques :

Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :

- *de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *de préserver certains arbres existants dans le massif et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*

▪ **Dans une bande de 75 m le long de la RD 91 :**

Seuls sont autorisées :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux voies
- les services exigeant la proximité des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes

2 - SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES SUIVANTES :

- Des constructions nouvelles et des extensions constructions existantes à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.



Article N* 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique).

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

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

Article N* 4- Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire par des dispositifs techniques adaptés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Dans ce cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article N* 5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article N* 6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières, les constructions à usage principal doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 3 m.



Article N* 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance :

- d'au moins 8 m des limites séparatives, pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures principales (cf lexique)
- d'au moins 5 m dans le cas contraire.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait, sans minimum de recul.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique).

Article N* 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

NON REGLEMENTE

Article N* 9- Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles et/ou des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à savoir le 16 mars 2015.



Article N* 10- Hauteur maximale des constructions

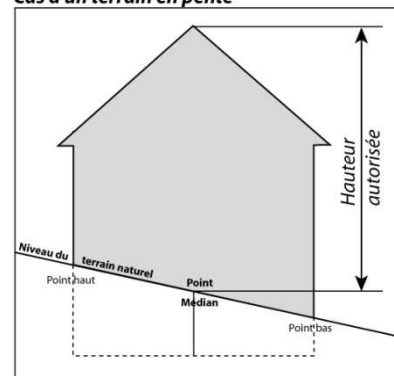
1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **9 m** maximum (faîtage ou acrotère).

Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (dont le niveau de plancher est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, et d'aménagement des volumes existants sont autorisés. Les extensions autorisées pourront être réalisées dans la limite des hauteurs des bâtiments existants.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article N* 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article



- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public. De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES FACADES

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

Les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité, équipement), garage, abri de jardin, etc... attenantes à ces constructions et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront respecter le Guide de couleurs et nuanciers, utilisés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, disponibles en mairie et en annexe.

Ouvrages et éléments techniques en façade

- Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

4. LES CLOTURES

Les clôtures devront être constituées par une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage discret, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune. Leur hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.



Des murets en maçonnerie ou d'aspect pierres apparentes sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse excéder 1,80m, sur les limites de voies publiques ou d'emprises publiques des parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015).

Sont interdits et déconseillés sur voie :

- les panneaux d'aspect plaques de béton,
- les éléments occultants de type cannisses, brandes, panneaux plastiques, ou palissades pleines, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L123.1.5.III-2°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 123.1.5.III-2° du code de l'urbanisme (voir pièce n°5c du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

6. LES ELEMENTS DIVERS

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront expressément s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement et respecter

Locaux et lieux de stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Article N* 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Soit une emprise globale de 25m²/pl.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement



- **Pour les activités autres que celles citées ci-après :**
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de bureau :**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les établissements commerciaux :**
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- **Hébergement hôtelier :**
1 place de stationnement pour 2 chambres.
- **Autres occupations du sol :**
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

Article N* 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES CLASSES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme et aux dispositions générales (article 7)

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.



3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 50% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf lexique du règlement)

De plus, le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 150 m² de terrain. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant en pièce n°5b-Annexe 2.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article N* 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

Article N* 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article N* 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



ZONES A

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. Elles concernent 3 secteurs : le Tartelet au Sud, la plaine du Haut Villiers au Nord, le secteur de Trotigny au Nord-Ouest.

Des ensembles bâtis ont été identifiés au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'urbanisme afin de permettre leur préservation et leur valorisation à travers des possibilités de reconversion et de développement d'activités parallèles à l'activité agricole en faveur de la découverte et de l'accueil du public au sein des espaces ruraux

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques ou dans le site inscrit est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants, et aux dispositions générales (article 7)
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L.312-1 du code forestier.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales
- Les changements de destination autorisés (sur bâtiments identifiés aux documents graphiques) sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.



Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, aux carrières et exploitations des ressources du sol et du sous-sols et ceux visés à l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE A1 DONT NOTAMMENT :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'au moins ½ SMI (Surface Minimum d'Installation).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve d'être :
 - nécessaires à la présence permanente de l'exploitant sur le site
 - d'être situées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 300 m)
- L'aménagement et l'extension très limitée (voir article N9) des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- Les antennes relais à la condition :
 - qu'elles ne soient pas situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques ou dans le périmètre du site classé de la vallée de Chevreuse
 - de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.

Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
- *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
- *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
 - les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
 - La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
 - L'aménagement de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015)
 - les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123.3.1 du CU :

- les aménagements, et changement d'affectation des constructions existantes à condition que les locaux et volumes soient destinés :
 - aux services publics d'intérêt collectif,
 - à usage de commerce ou d'hébergement liés au développement du tourisme rural et à la découverte des activités rurales ou locales
 - à usage d'habitation.



Dans une bande de 75 m le long de la RD 91 :

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux voies
- les services exigeant la proximité des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 6 m.

Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – EAU

Toute construction destinée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du PLU).

1. Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence ou insuffisance de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

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

2. Eaux pluviales

Les dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillés.



L'infiltration à la parcelle est obligatoire par des dispositifs techniques adaptés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Dans ce cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III – RESEAUX D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATIONS OU AUTRES RESEAUX

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Article A5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article A6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies
- 75 m de l'axe des voies à grande circulation, sauf dispositions particulières ci-après.



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit.
- Conformément à l'article L111.1.4 du CU, le recul de 75 m le long des voies à grande circulation ne s'applique pas aux constructions agricoles ou liées à la voie. Celles-ci devront alors respecter un recul de 6 m des voies.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures principales, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6m limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexicque).
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
 - *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
 - *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.*
- les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
 - La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
 - les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.



Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, autorisées seront implantées, à proximité des bâtiments agricoles (à moins de 300 m).

Non réglementé pour les autres occupations du sol autorisées.

Article A9 - Emprise au sol maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous conditions à l'article A2 :

L'emprise au sol est limitée à 120 m² par unité foncière.

Pour les autres constructions ou installations autorisées :

Non réglementé

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

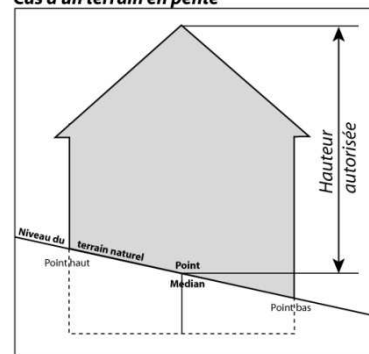
2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Cas d'un terrain en pente



Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.



Il convient également de se référer à :

- la pièce 5b du dossier de PLU contenant des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui complètent les dispositions du présent article
- la pièce 5c du dossier de PLU, recensant les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des constructions :

- dans l'un des cas suivants :
 - sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
 - sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
 - ou si elles sont végétalisées.
 - dans le cas où elles sont accessibles directement depuis une pièce de la construction sur le même niveau

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

3. LES CLOTURES

Les clôtures sur voie

Les clôtures devront être constituées soit par :

- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m, calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.
- un muret d'une hauteur maximale de 0.90 m, surmonté d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, grillages clairs et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Sont interdits et déconseillés sur voie :

- les panneaux d'aspect plaques de béton,
- les éléments occultants de type canisses, brandes, panneaux plastiques, ou palissades pleines, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m maximum.



Article A12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Soit une emprise globale de 25m²/pl.
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il est exigé la création :

- ***Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :***
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement.
- ***Autres occupations du sol :***
le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123.1. 12. du code de l'urbanisme.



Article A13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des essences à planter se fera parmi la liste des essences recommandées figurant en pièce n°5b-Annexe 3. Les aires de stationnement pouvant être réalisées doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

Article A15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article A16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé



TITRE IV :

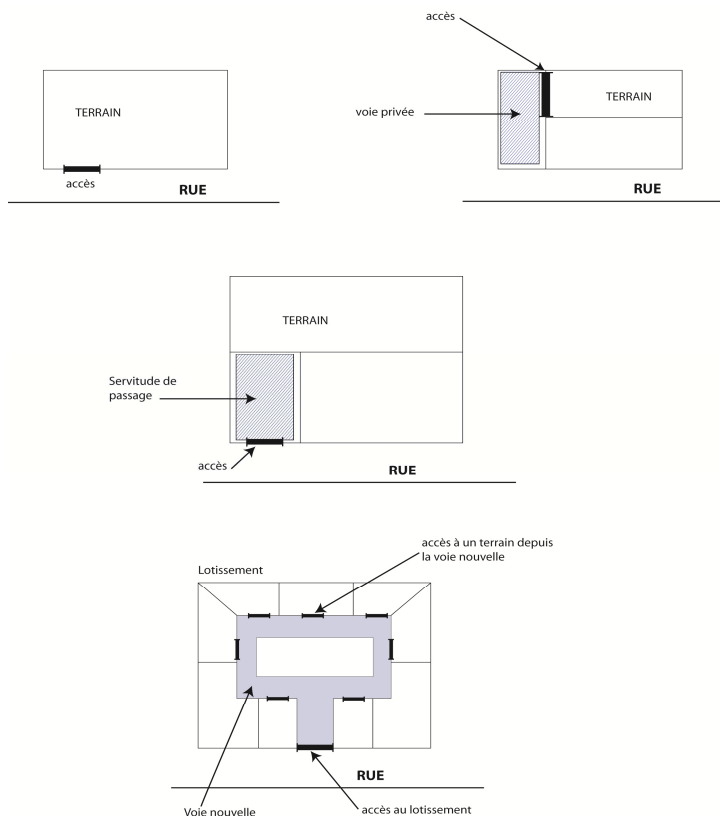
ANNEXES AU REGLEMENT



Annexe 1

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;



- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édiflée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

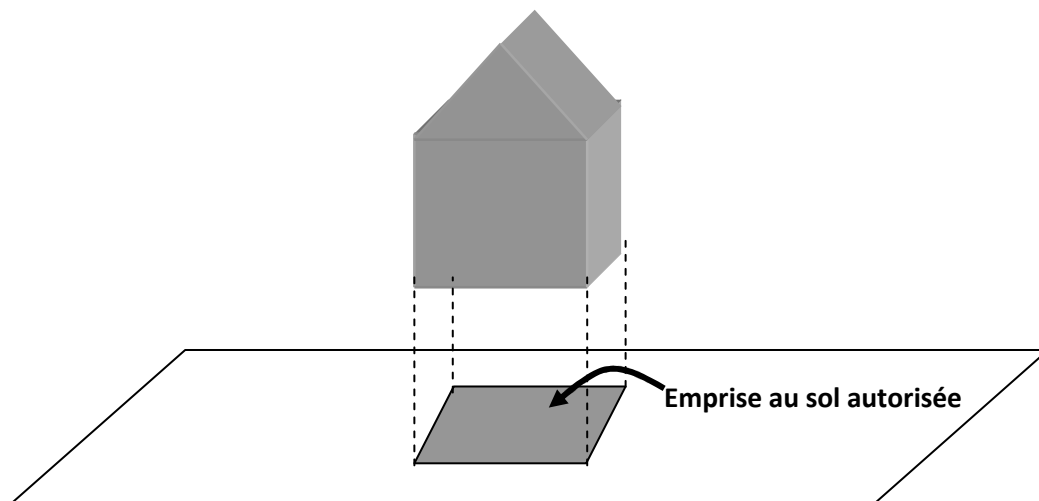
Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus . Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.





Equipements collectifs :

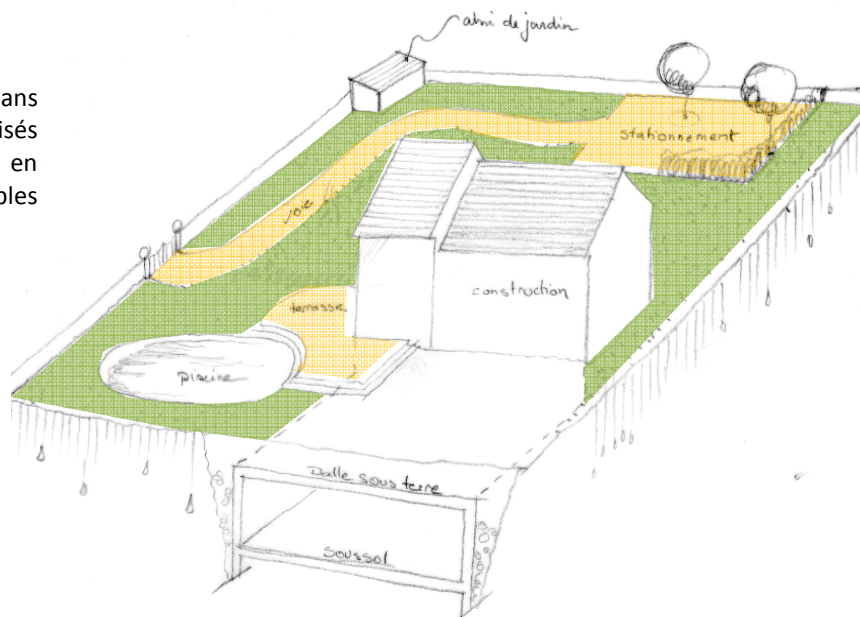
Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Ils comprennent les espaces perméables permettant la percolation des eaux de surfaces, comme notamment :

- Les espaces plantés en pleine terre,
- Les aires de jeux non imperméabilisées
- Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
- Les terrasses de plain-pied ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

-  Espaces pleine terre
-  Surfaces entrant dans les espaces végétalisés si elles sont traitées en surfaces perméables percolatrices



Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faîtage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

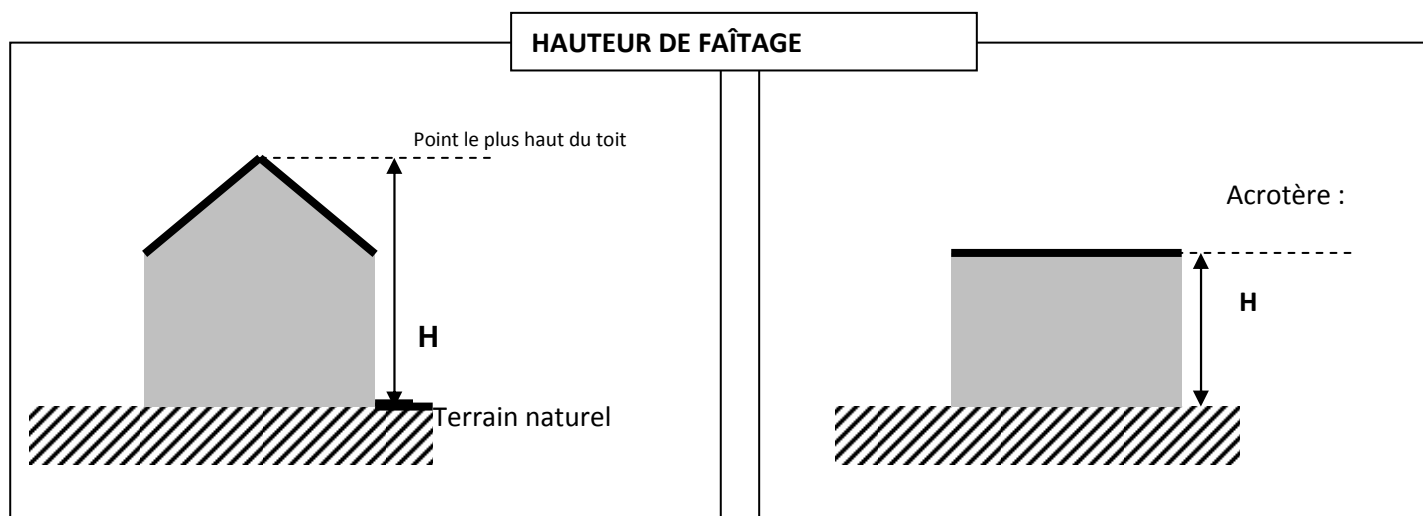
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

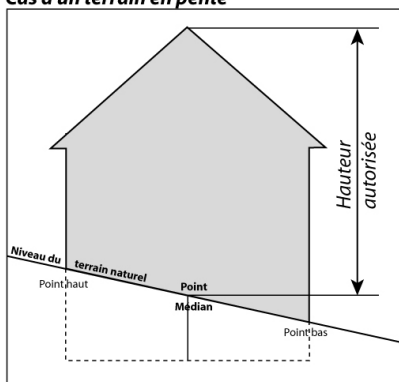
Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

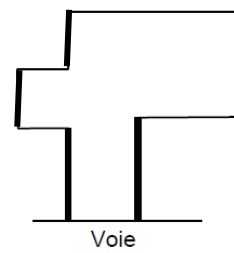
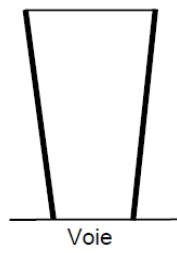


Limites

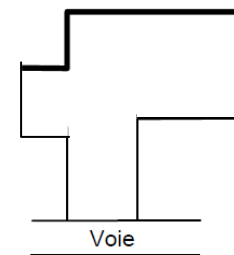
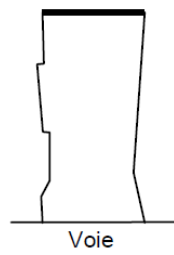
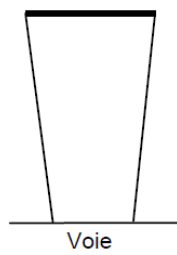
Sont considérées comme limites séparatives latérales celles rejoignant l'alignement ou le domaine public, ou pouvant le rejoindre par prolongement fictif sur fond voisin (CF schémas ci-après)

Sont considérées comme limite de fond de parcelle ou de fond de propriété, les autres limites et notamment les limites opposées à la limite avec le domaine public ou en contact avec la voie d'accès automobile

Limites latérales



Limites de fond de parcelle



Ouvertures et ouvertures principales

Sont considérées comme « **ouvertures principales** » :

- les fenêtres et châssis de toit ouvrant
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes

Sont considérées comme « **autres ouvertures** » :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis ou fenêtres fixes et verre opaque ou translucide
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

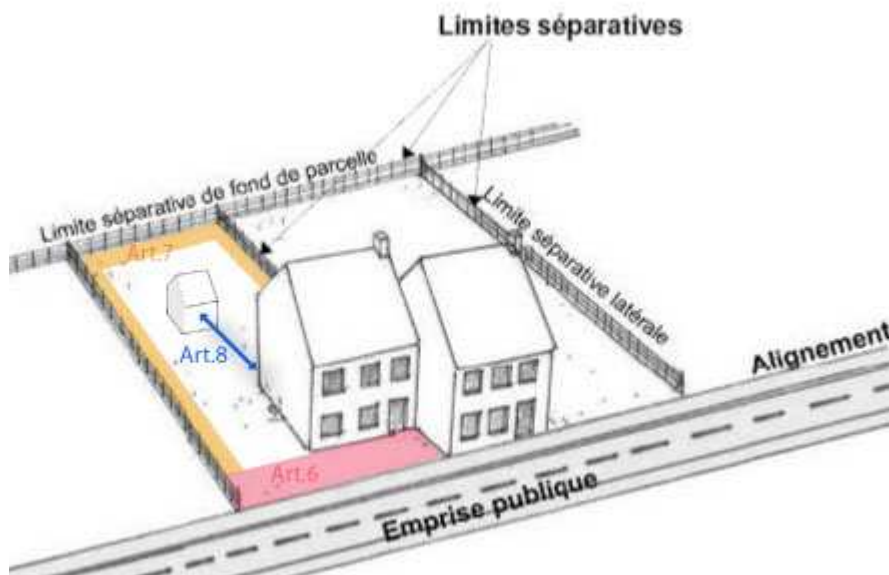
Pan de toiture :

Surface plane de toiture.



Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

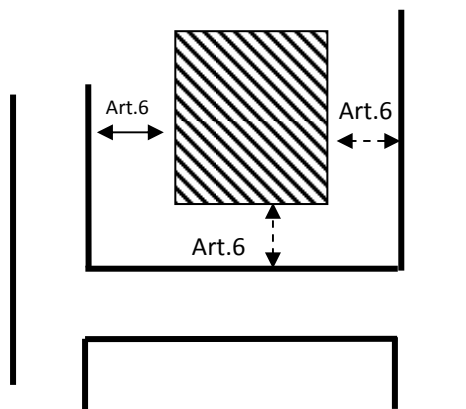


- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation règlementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de l'article 6 du règlement de la zone et s'applique par rapport à chacune des voies.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

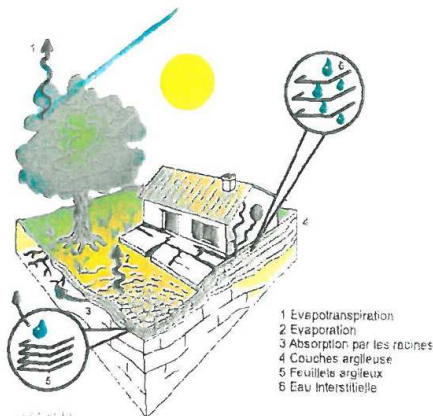
Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.



Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



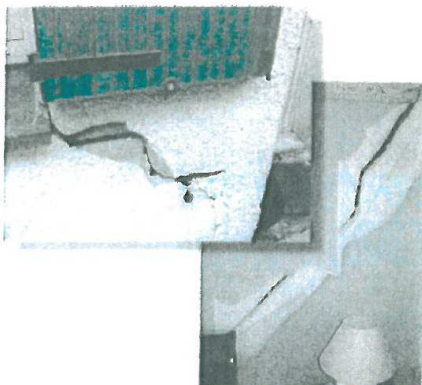
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

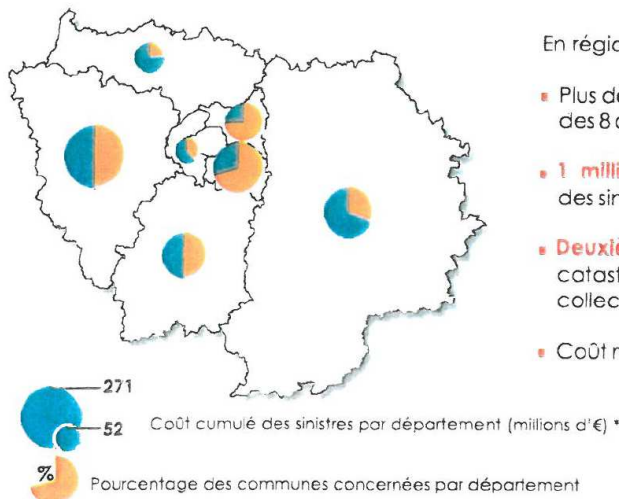
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

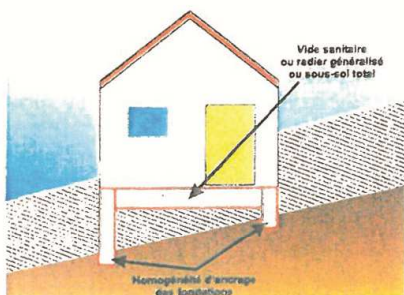
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNA



Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

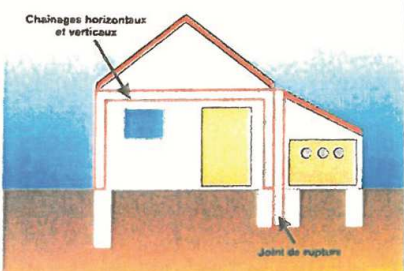
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

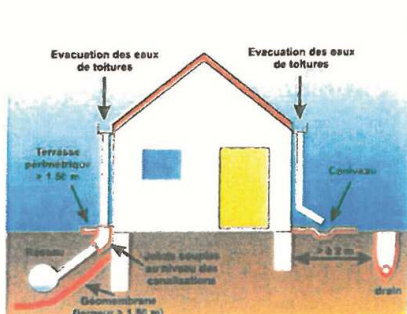
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

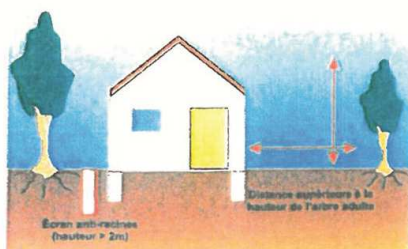


— Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

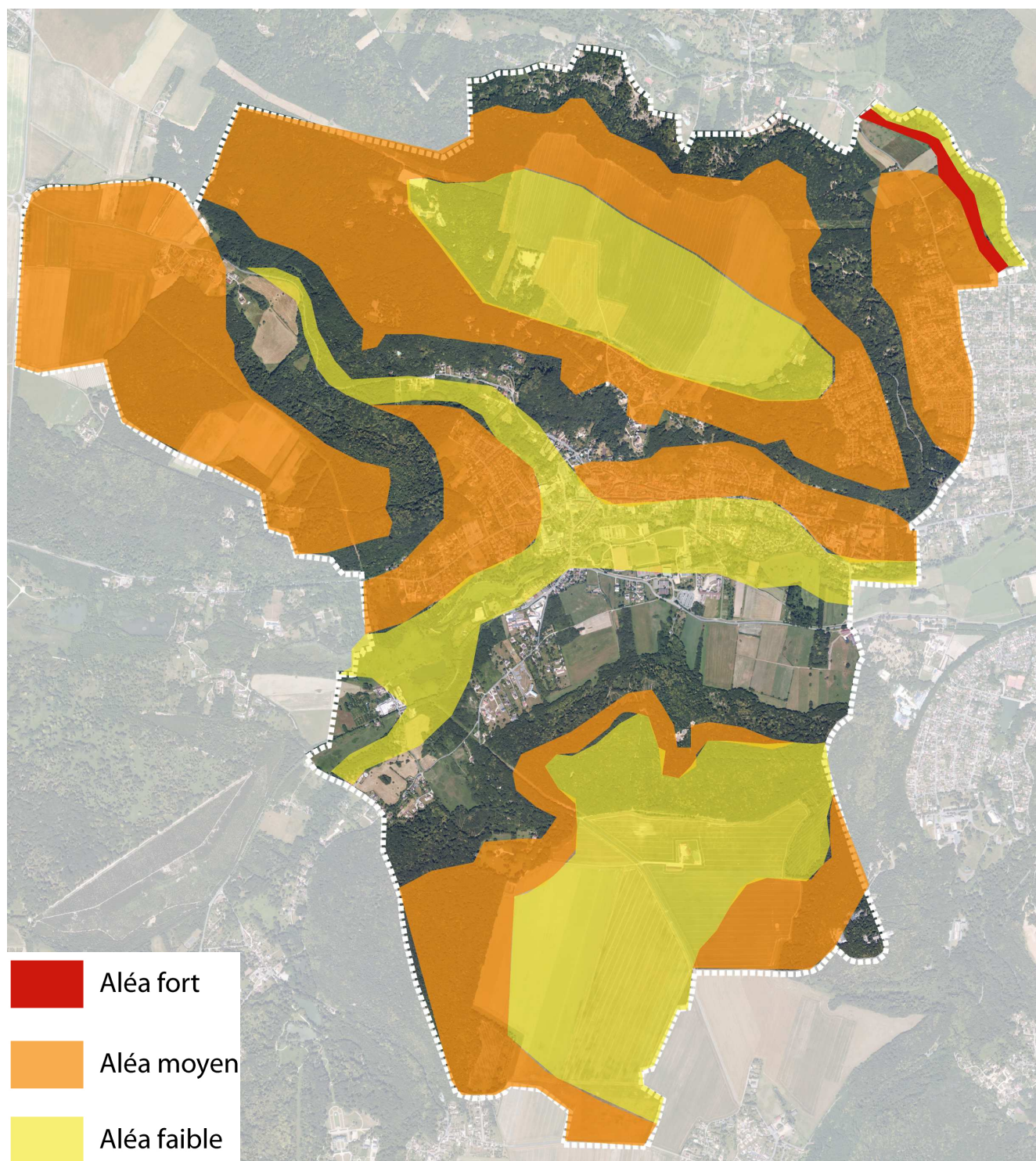


Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Localisation des aléas sur Chevreuse



Source : BRGM – Arqiles - Fonds IGN 1/25000é



Annexe 3

RECOMMANDATIONS EN ZONES SENSIBLES A INONDABILITE

Certaines mesures de prévention sont à prendre selon la cote de référence, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, en cas de constructions nouvelles ou travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- Les **sous-sols** seront à éviter.
- Les entrées des **parties partiellement enterrées** seront à une cote supérieure à celle de la crue centennale. En cas d'impossibilité technique avérée, des mesures compensatoires seront à mettre en place. L'évacuation des réseaux d'eaux usées et pluviales devra être munie de clapets anti-retour. Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les tampons de visite seront verrouillés.
- Les **vides sanitaires** auront des ouvertures orientées dans le sens du courant pour faciliter l'évacuation des eaux.
- Les **fondations**, murs et parties de la structure situées au-dessous de la cote de référence, devront présenter une arase étanche sur leur partie supérieure. Les matériaux sensibles à la corrosion, devront être traités avec des produits hydrofuges et/ou anti-corrosifs.
- Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements**, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les **matériaux de second œuvre** (cloisons, menuiseries, portes...) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence, seront des matériaux insensibles à l'eau, ou traités.
- Les **réseaux extérieurs** d'eau, de gaz et d'électricité seront dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les **équipements électriques** seront placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de **stocks de produits** ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- Les **citernes sous pression**, enterrées ou non ainsi que tous récipients contenant des hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches. Les citernes enterrées devront être fixées sur un massif en béton destiné à les lester et éviter leur remontée en cas d'inondation.
- Le **stockage des produits polluants**, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les **piscines** disposeront d'un système de balisage permanent visible en cas de crue.
- Les **clôtures et les plantations** d'alignement seront étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.



Annexe 4

LINEAIRES COMMERCIAUX A CONSERVER

En centre bourg, en zone UA, le changement de destination des locaux commerciaux ou de services situés en rez-de-chaussée d'immeubles, existants à la date d'approbation du PLU (16 mars 2015), vers d'autres vocations y compris les services, sont interdits sur les linéaires identifiés sur le plan suivant :





Commune de Chevreuse

Plan Local d'Urbanisme

5b

REGLEMENT : PIECES ECRITES

Annexes au règlement écrit



Approbation en Conseil municipal du 16 Mars 2015

Ville de Chevreuse

5, rue de la Division Leclerc

78460 CHEVREUSE

Tél : 01 30 52 15 30

Fax : 01 30 52 41 65

Email : contact@chevreuse.fr





SOMMAIRE //

ANNEXE 1.

Recommandations urbaines, architecturales et paysagères _____ **3**

ANNEXE 2.

Paysages, milieux et éléments de biodiversité à préserver ou valoriser _____ **8**

- Extrait du plan de biodiversité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

ANNEXE 3.

Annexes diverses _____ **11**

- Liste des essences à planter recommandées par le PNR
- Nuancier de teintes pour les façades et toitures
- Note sur l'intégration des panneaux solaires



ANNEXE I :

RECOMMANDATIONS URBAINES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



Ces recommandations sont valables dans les zones historiques du centre-ville, situées en zone UA.

Article 1 - GENERALITES

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non.

Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions. Néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles de Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire sont accompagnées de tous documents permettant de se rendre compte de l'aspect du terrain concerné et des propriétés voisines, en particulier :

- le relief avant les travaux,
- les plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à réaliser,
- les bâtiments existants à maintenir,
- les clôtures existantes et à créer.

Article 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La ligne principale de faîtage sera disposée, de préférence, parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

L'implantation respectera le terrain naturel, s'adaptera aux lignes de force du paysage, tout en respectant les articles 6 et 7 de chaque zone.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Article 3 - LES VOLUMES

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspirent les constructeurs est rappelé dans les directives.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions :

- La façade « long pan » est, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon.
- Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes).
La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 40 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières sont adoptées.
Les solutions de plain-pied sont recommandées.

Votre terrain se trouve dans une zone résidentielle, vous pouvez bâtir soit :

- une construction traditionnelle, respectant toutes les règles du style Ile-de-France,



- une variation s'inspirant du style traditionnel,
- une construction contemporaine réalisée suivant des procédés techniques nouveaux, dans ce cas, l'architecture doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix des matériaux et de couleurs.

Article 4 - LES FACADES DE CONSTRUCTIONS

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments. Les enduits blancs et vifs sont à éviter.

Le même matériau de ravalement de façade et utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris le soubassement et les annexes, ce qui évite toute multiplication de matériaux.

La gamme des teintes recommandées est comprise entre les gris beiges et les beiges ocrés.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc...

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seules les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

En aucun cas les matériaux tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront rester apparents.

Article 5 - OUVERTURES ET PERCEMENTS

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

Les menuiseries (fenêtre, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme et se reportant au nuancier figurant en annexe 3 du présent document

Article 6 - LES TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Dans le cas de toitures terrasses : elles sont autorisées sur l'ensemble de la construction ou les volumes principaux à condition d'être végétalisées ou d'être réalisées sur des constructions plus performantes que la réglementation thermique en vigueur.

Elles devront assurer une harmonie dans la continuité des gabarits et volumes visibles depuis l'espace public : des artifices, ornements et décrochements architecturaux ou des attiques pourront alors être imposés pour assurer cette harmonie. Le dernier niveau, situé à plus de 6 m sera obligatoirement réalisé en recul d'au moins 1,50 m de l'aplomb de la façade des niveaux inférieurs.



La ligne de faîtage principale est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise, elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les couvertures sont réalisées :

- en tuiles traditionnelles (60 au m² environ),
- en tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie (22 au m² environ).

Les teintes uniformes et sombres sont à éviter.

- en ardoises naturelles,
- en cuivre,
- en zinc pré patiné.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal, etc...) sont interdites, de même que les imitations (bardeaux d'asphalte, tôles préformées, etc...).

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes d'une largeur maximale de 1,20 m.

On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue.

Pour les constructions non destinées à l'habitation ou aux activités (garages, abris de jardin, etc...), les toitures peuvent être à une seule pente.

Article 7 - CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc...) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Leur aspect (couleur, toiture) doit, de toute façon, s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas, marquises sont admises lorsqu'elles sont le fruit d'une recherche technique et esthétique.

Les panneaux solaires et les serres doivent être, si possible, peu visibles des voies et chemins, et entrer dans la composition de la façade. Il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe 3 du présent document.

Article 8 - RESTAURATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction.

En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

Principes à respecter pour la restauration des éléments suivants :

La toiture : on doit respecter les pentes de la toiture existante et en conserver, si possible, les anciennes charpentes.

La couverture ne doit pas déborder en pignons et doit être refaite avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate).



Les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on doit veiller à en limiter le nombre. Elles doivent prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à la bâtière) ou bien se situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites).

Les ouvertures en façade : on doit respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont généralement plus hautes que larges.

Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et respectent les proportions des ouvertures existantes. Les linteaux de ces baies seront en harmonie avec l'existant.

Les enduits de façade : en règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts initialement par un enduit doivent être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents. En effet, toutes les pièces de bois, telles que les linteaux sont elles aussi recouvertes d'enduit.

Les murs de certaines constructions sont enduits « à pierre vue » laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief.

Tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés ou rosés, dans une palette très large.

De même, toutes les fermetures extérieures en bois sont peintes, et le bois ne doit jamais conserver sa teinte naturelle. Les couleurs vives ne sont pas conseillées.

Les clôtures et bâtiments annexes : les clôtures existantes sont conservées, ainsi que les bâtiments annexes, s'ils sont de qualité. Les bâtiments annexes sont rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

La restauration de bâtiments existants, constituant une entité foncière homogène au plan urbain et comportant des espaces communs extérieurs, ne peut se faire que sous le régime de la copropriété, quand bien même les travaux seraient réalisés individuellement dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement (façades, surfaces et volumes).

Article 10 - TENUE DES PROPRIETES ET DIVERS

On se reportera aux articles 13 traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans le paysage, même le domaine bâti au monde végétal.

Votre jardin participe aussi à l'esthétique du paysage.

Aussi, il est souhaitable, que vous y plantiez des arbres non seulement adaptés au sol et au climat de la région, mais qui s'insèrent aussi dans le paysage végétal du site dans lequel se trouve votre maison.

Les thuyas, cupressus ainsi que la plantation de tout nouveau conifère ou résineux de haute tige sont interdits. Il convient de se référer à la liste des essences végétales recommandées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, figurant en annexe 3 du présent document.

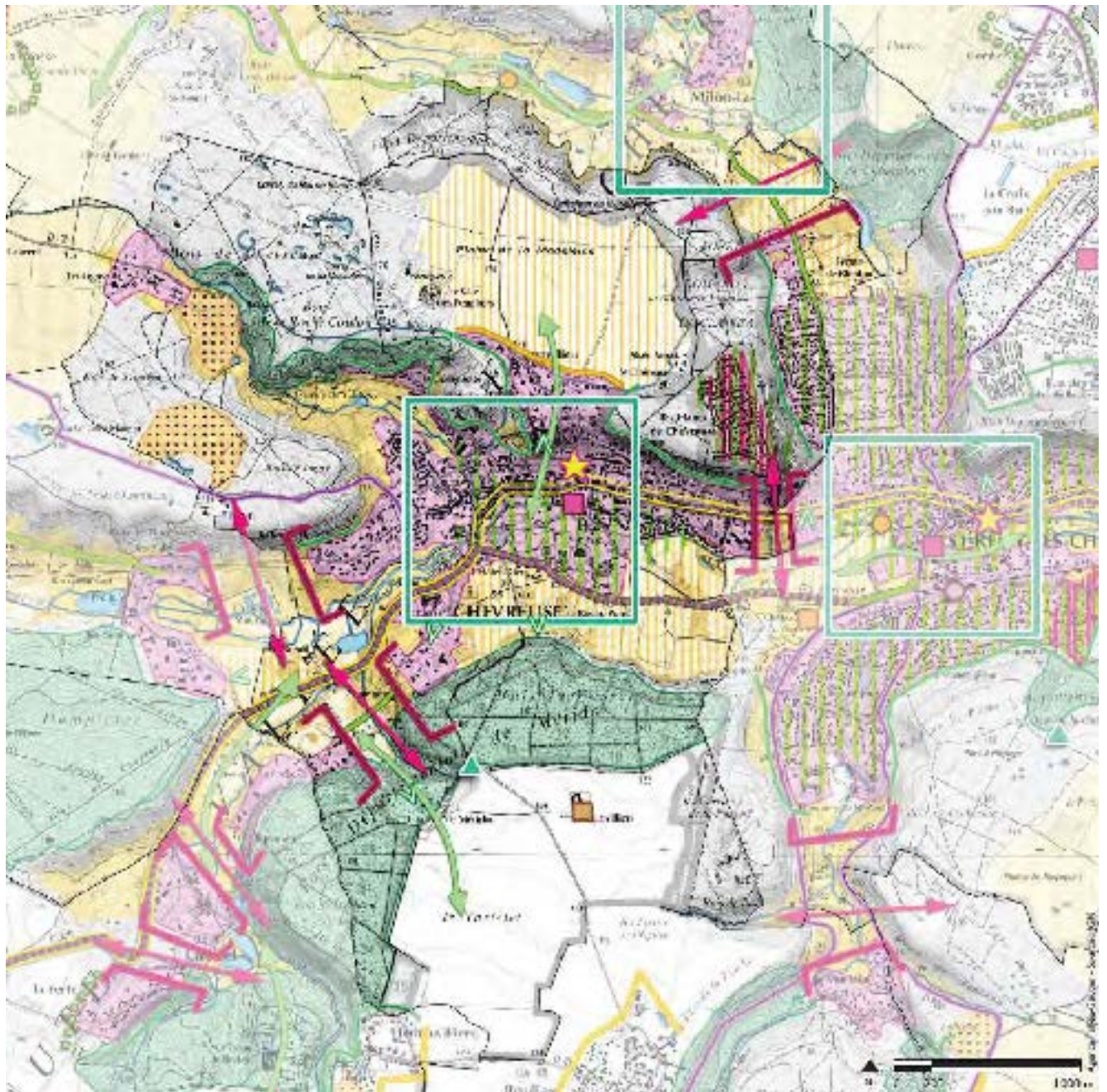


ANNEXE 2.

PAYSAGES, MILIEUX ET ELEMENTS DE BIODIVERSITE A PRESERVER OU VALORISER



Plan des éléments intéressants













LÉGENDE

ORIENTATION 1 : Pour des paysages de nature révélés à nouveau


le fil de l'eau

-  Retrouver les paysages de l'eau dans les plaines comme dans les vallées
-  Valoriser le patrimoine lié à l'eau : moulins, foyers...
-  Sites clefs prioritaires : les sites de confluence



les vallées éclaircies

-  Restaurer des ouvertures d'intérêt écologique et paysager au travers des espaces boisés
-  Maintenir et gérer les espaces ouverts existants
-  Secteurs clefs prioritaires : les continuités à créer entre les espaces ouverts
-  Maintenir ou restaurer des points de vue
-  Valoriser les sites géologiques (mise en valeur des abords, accueil du public)

la nature en ville





-  Favoriser le développement de la nature en ville

la forêt jardinée



-  Enrichir et diversifier les paysages et les milieux forestiers
-  Secteurs clefs prioritaires :
 - les forêts valorisant les paysages
 - les forêts d'intérêt historique
 - les forêts à l'écologie remarquable
 - les forêts permettant de gérer les risques.

ORIENTATION 2 : Pour une diversification des paysages agricoles

les grands paysages agricoles


-  Réintroduire des structures végétales, vecteurs de biodiversité et de qualité paysagère
-  Secteurs clefs prioritaires : le plateau de Limours et le plateau de Saclay
-  Mettre en valeur le patrimoine des domaines et des grandes fermes
-  Maintenir des continuités agricoles sur les plateaux

l'agriculture de proximité



-  Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des urbains et des producteurs (production animale ou végétale)
-  Secteurs clefs prioritaires : les parcelles agricoles enclavées proches des lieux de vie

ORIENTATION 3 : Pour une urbanisation plus respectueuse de son contexte



l'habitat aux portes de la forêt

-  Préserver les lisières forestières au contact des villes


la vallée habitée

-  Prendre en compte le relief dans l'implantation de nouveaux bâtiments : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête
-  Secteurs clefs prioritaires : maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée

la lisière urbaine



-  Faire dialoguer l'espace agricole avec la ville
-  Favoriser les ceintures végétales des villages et des hameaux

les quartiers puzzle



-  Lutter contre les coupures pour recréer du lien dans les tissus bâtis

ORIENTATION 4 : Pour une plus grande simplicité de déplacement au quotidien


les tracés historiques

-  Faire émerger les tracés anciens de routes et de chemins pour mieux comprendre les paysages
-  Faire émerger les tracés anciens des rigoles pour mieux comprendre les paysages




l'espace public partagé

-  Aménager les espaces publics à la faveur du piéton et y développer des mobilités variées.
-  Valoriser les espaces publics liés aux gares SNCF

le maillage des voies douces

-  Déployer des réseaux de circulations douces dissociés des axes automobiles passants.

les routes paysages

-  Reconnaître et préserver les routes de qualité ouvertes sur le grand paysage
-  Secteurs clefs prioritaires : les itinéraires de découverte (RD91 et RD906)
-  Secteurs clefs prioritaires : éléments remarquables sur les itinéraires de découverte





Liste des essences végétales recommandées

ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X



Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

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

Choix des végétaux pour les haies:

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

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

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

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

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

Entretien:

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

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

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

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



ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20m		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25m	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30 m	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40m	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20m		X		X
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	10-20m	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30m		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35m		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35m				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45m	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15m			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30m				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35m				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35m				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

Guide des couleurs et des matériaux du bâti



Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc
naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse



Parc
naturel
régional
de la Haute Vallée
de Chevreuse

Edito

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse regroupe des bourgs, villages et hameaux aux qualités paysagères, urbaines et architecturales reconnues. Ce sont notamment les matériaux et techniques utilisés qui façonnent l'identité du bâti et lui donnent sa coloration et ses textures.

L'architecture traditionnelle puisait ses ressources dans un registre limité : d'une part, dans les matériaux locaux et d'autre part, en utilisant quelques pigments naturels et oxydes.

Cependant, cette belle harmonie de matière et de couleur tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte des savoir-faire liés au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Conscient de cet appauvrissement et dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc naturel régional a souhaité se doter de plusieurs outils pratiques, à destination d'un large public.

C'est pourquoi, en complément d'un cahier de recommandations architecturales et d'un guide éco-habitat, le Parc édite cette brochure de recommandations qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

Ce guide doit nous permettre de mieux comprendre, apprécier et donc de mieux respecter le bâti ancien mais aussi d'intégrer les constructions nouvelles.

Il explique comment utiliser les matériaux, associer les couleurs pour une meilleure intégration dans les sites. Il fait la synthèse d'une étude qui a porté sur l'ensemble du territoire du Parc.

A partir de nombreux prélèvements de matériaux, relevés et photographies, des palettes de couleur ont été sélectionnées pour les 5 grandes familles de bâti retenues. **Les palettes qui complètent cette brochure sont présentées sous forme de 5 guides disponibles dans les mairies ou à la Maison du Parc.**

Le but de cette charte de coloration n'est pas d'imposer mais de mettre à disposition des gammes de couleur en accord avec les tonalités générales du territoire et les catégories de bâtiment.

Je suis convaincu que ce guide pratique agira durablement sur l'harmonie des paysages de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Président du Parc naturel régional

Yves VANDEWALLE

2ème Edition

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Conception, illustrations et réalisation

Atelier 3D couleur, d'après l'étude réalisée par

l'Atelier 3D couleur

61, rue de Lancry 75010 Paris

Tel : 01 42 02 34 86

contact@atelier3dcouleur.com

Fabrication, impression

Pré-pressé : A com. Anssens

Imprimerie Champagnac, imprimé sur papier sans chlore

Contribution

M. Bernard ROMBAUTS

Comité de pilotage

Mme Corinne HELLEIN

Mme Marie FOURNIER

M. Jean-Philippe LENCLOS, Atelier 3D couleur

M. Jack PLAISIR, DIREN - Inspecteur des sites

M. Pascal PARRAS, SDAP 78

Architecte des Bâtiments de France

Mme Véronique THIOULET-MONSENEGO :

Architecte-conseil du CAUE 78

M. Jean ROY : Maire-Adjoint de Cernay-la-Ville

Président de la Commission Urbanisme Habitat du Parc

M. Christian TREMPE, Maire-Adjoint de La-Celle-les-Bordes

Mme Catherine LE DAVAY, Maire-Adjoint de Saint-Forget

M. Daniel BALTZINGER, Président de l'Union des Amis du Parc

M. Laurent POUYES, Architecte

M. Charles Antoine de FERRIERES

Mme Anne CROS LE LAGADEC, Directrice du Parc

M. Bernard ROMBAUTS, Architecte du Parc

Mme Delphine REY, Paysagiste du Parc

Mme Virginie LE VOT.

Tiré à 2000 exemplaires en 2010

Photographies :

La grande majorité des photographies de cet ouvrage ont été faites dans le Parc naturel régional. Cependant quelques exemples ont été pris en dehors du périmètre du Parc.

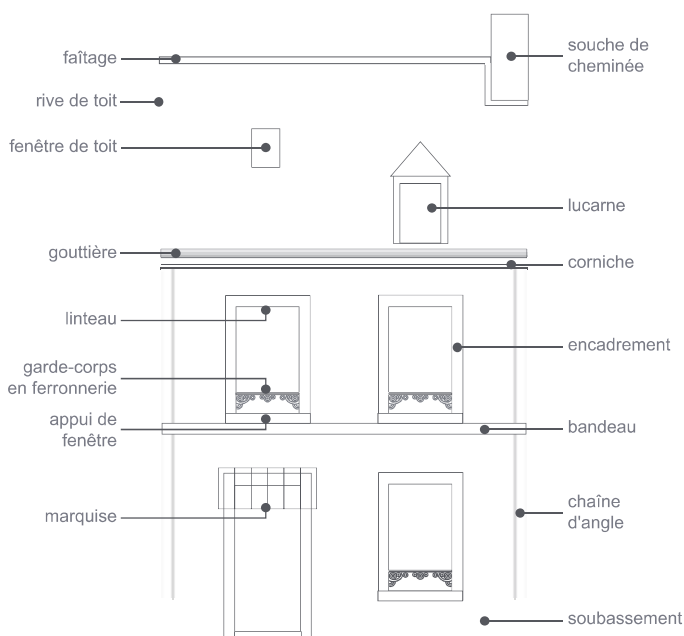
Avertissement :

La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les illustrations et photos sont montrées à seul titre informatif. Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs ne saurait aucunement être engagée quant au droit à l'image.

Sommaire

Introduction	p.01
L'analyse de site	p.03
Les matériaux du bâti	p.04
Recommandations générales et lexique	p.08
Les typologies architecturales	
Les maisons rurales	p.09
Les maisons de bourg	p.11
Les maisons bourgeoises	p.13
Les bâtiments agricoles	p.15
Les devantures commerciales	p.17
Les bâtiments d'activités	p.19
Méthode de sélection des couleurs	p.21
Application du nuancier-conseil	p.24
Recommandations générales	p.28
Adresses utiles	4ème de couverture



Introduction



A seulement 30 kilomètres de Paris, la Haute Vallée de Chevreuse a conservé des paysages et un patrimoine architectural exceptionnels. Situé au sud-est du département des Yvelines, le Parc naturel régional a été créé en 1985 et regroupe 21 communes.

La géographie et les paysages du Parc se caractérisent au sud par une partie de la forêt de Rambouillet et au nord par un plateau agricole entaillé de petites vallées et de côteaux boisés où se sont implantés abbayes, parcs et châteaux aujourd'hui renommés.

Au cours de la deuxième partie du XXe siècle, la Haute Vallée de Chevreuse a connu des transformations importantes et une forte augmentation de sa population : ainsi, ce territoire rural est devenu en un demi-siècle un territoire péri-urbain entouré par des pôles importants comme Rambouillet, le plateau de Saclay ou Saint-Quentin-en-Yvelines.





L'architecture se caractérise par des bourgs, villages et hameaux qui ont conservé leurs matériaux et leurs trames historiques : les maisons rurales sont d'une facture modeste alors que les grandes fermes de plateaux témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Les bourgs de Chevreuse et de Rochefort-en-Yvelines sont remarquables par leur état de conservation. De nombreuses maisons bourgeoises illustrent la diversité des styles des XIX et XXe siècles, alors que les lotissements et les groupements d'habitations sont le reflet de l'urbanisation croissante.

C'est à ce titre qu'une **charte des couleurs et matières**, destinée à la mise en valeur du domaine bâti, paraît nécessaire et essentielle pour la cohérence de la perception du paysage et la mise en valeur d'un patrimoine régional original et sensible.



L'analyse de site

LES PRÉLÈVEMENTS DE MATÉRIAUX



Cette phase de travail est une partie essentielle de l'analyse de site.

En effet, grâce aux échantillons prélevés sur place, il est possible de se fonder sur les données objectives que fournit le bâti : ce sont les témoins originaux des couleurs et des matériaux de construction, et leurs multiples nuances sont représentatives de la richesse de leurs pigments et de leurs textures.

Sont rassemblés, ci-contre à gauche, différents prélèvements de matériaux de façades : pierres meulières ocrées, grès gris ou blond, rognons de silex, sables colorés prélevés dans les sablières locales, mortiers blancs à base de plâtre, tuiles de terre cuite rosées, ocrées ou brunes et surtout enduits aux teintes neutres (sable et grès blond), blondes et ocrées, ou encore ocre rouge grâce à l'ajout de briques pilées dans le mortier.



Les échantillons de peinture présentés ci-contre sont une synthèse des coloris observés de façon récurrente sur les portes et volets des habitations du Parc : neutres blanc, crème, ivoire ou gris, coloris classiques profonds, tels que vert wagon ou bleu foncé, rouges et bruns chaleureux, turquoise, bleus et verts en demi-teintes mais aussi des gris colorés roses ou taupe d'une grande élégance dont il faudra tenir compte pour la palette ponctuelle des menuiseries

Prélèvements de pierres meulières et de grès, de sables, d'enduits et de peintures de portes et de volets effectués sur le terrain.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI

La Haute Vallée de Chevreuse qui s'étend sur la partie ouest de l'ancien pays du Hurepoix correspond aux hauts bassins versants de l'Yvette et de la Rémarde. Ce territoire recèle dans son sol les quelques matériaux qui seront utilisés dans la construction au cours des siècles et qui vont lui donner son homogénéité de matières et de couleurs.

Ainsi, les argiles, les sables de Fontainebleau, la meulière* et le grès* sont-ils les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Ils donnent en quelque sorte la tonalité des paysages bâtis qui perdurent aujourd'hui, même si, depuis plus d'un siècle, de nouveaux matériaux et techniques se sont largement répandus.



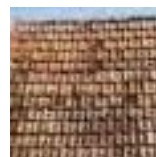
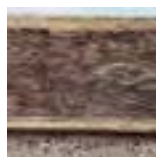
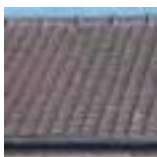
Les toitures

Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocres jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites. La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle, comme à Rochefort-en-Yvelines.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Les tôles d'acier nervuré sont de plus en plus utilisées pour couvrir les grands bâtiments aux faibles pentes (gymnases, bâtiments agricoles, ateliers). Ses teintes sont souvent choisies en mimétisme avec les couvertures traditionnelles (gris ardoise, brun rouge).



LES MATÉRIAUX DU BÂTI

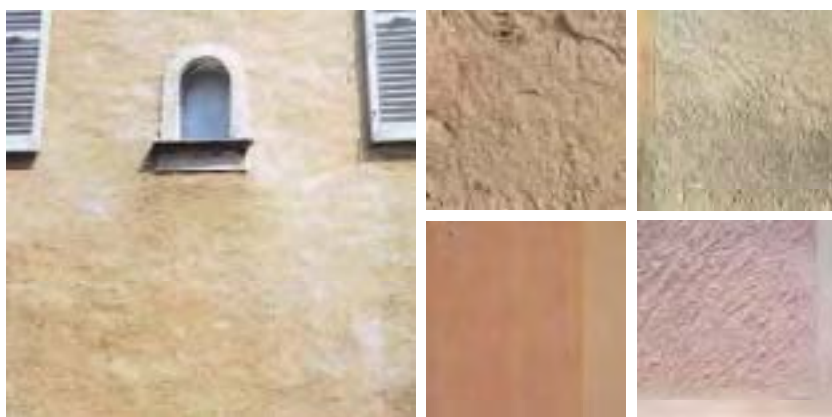
Les murs ont été construits avec des moëllons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices. Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.



Les enduits «à pierre vue» affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.



Les enduits couvrants masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.

Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire. Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI



Le rocaillage est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse.

Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.

On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.



La brique existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture.

On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

Le plâtre est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises.

Sa teinte blanche crée des petites punctuations claires sur le bâti.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI



Les bardages en bois ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges). Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

Les bardages métalliques sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles avec un choix de peinture industrielle souvent de valeur claire (blanc, beige), peu harmonisé avec le site car beaucoup trop lumineux par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

Les menuiseries

Dans les constructions rurales, les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.

Les maisons de bourg utilisent une palette de couleur voisine.

Des couleurs plus vives sont appliquées sur les maisons bourgeoises.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lazures « ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les ferronneries

Les ferronneries et les garde-corps sont traditionnellement peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé).

Les clôtures

Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Recommandations générales

Les matériaux

Vérifier la composition exacte des produits (fiche technique ou emballage) et se préoccuper de leur impact environnemental.

À cause de son bilan écologique, *le P.V.C. est vivement déconseillé*. Pour les mises en œuvre, s'assurer de la compatibilité des produits avec les supports, du savoir-faire de l'entreprise, des époques d'application, etc...

Les enduits

Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.

Le ciment est à exclure du bâti ancien, il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.

On choisira les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté, etc.) en fonction de critères techniques, esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.

Les fabricants actuels proposent des enduits prêts à l'emploi avec une large gamme de couleurs dans laquelle on pourra retenir les teintes les plus proches des palettes proposées par le Parc.

Les revêtements

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants.

On évitera les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

Les menuiseries en bois

On utilisera des peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois.

On évitera les vernis et les teintures « ton bois ».

Les ferronneries seront peintes de préférence dans des couleurs sombres.

Pour les bardages en bois, on choisira des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur ces bardages en bois.

Lexique

BADIGEON : Mélange d'eau et de chaux utilisé en finition sur les façades. Les badigeons sont souvent colorés par des pigments ou des oxydes.

CHAÎNE D'ANGLE : Ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de la façade.

CHAUX : Liant obtenu par calcination du calcaire. En fonction de la teneur en argile, la chaux sera plus ou moins aérienne (qui fait sa prise à l'air) ou hydraulique (qui fait sa prise à l'eau).

GRES : Roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cémentation naturelle. Sur le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.

MEULIERE : Pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

MODENATURE : Ensemble des profils et des moulures d'une façade.

NU : Plan de référence correspondant à la surface de parement finie d'un mur ou d'un ouvrage.

PAREMENT : Partie visible d'un ouvrage.

PIERRE VUE : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement des pierres.

ROCAILLAGE (ou rocaille) : Maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du Parc naturel.

SABLON : Sable de carrière à granulométrie très fine, dit « sable à lapin ».

TALOCHÉ : Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Les typologies architecturales

LES MAISONS RURALES, LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL ET LES FERMES



Bullion



Vieille Eglise-en-Yvelines



Dampierre



La Celle-les-Bordes

Les maisons rurales se situent essentiellement dans les villages et hameaux du Parc où elles s'organisent en groupement, accolées les unes aux autres. Les annexes s'adossent à l'habitation et aux murs mitoyens : cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent, depuis la rue, les ensembles de bâtis et de murs.

Pleines de charme, elles se caractérisent par une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée en longueur ou d'un étage, avec des combles ponctués d'une lucarne ou de tabatières.


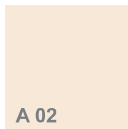

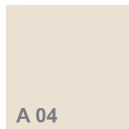
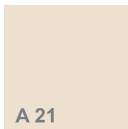

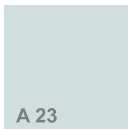

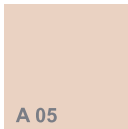

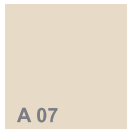
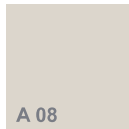
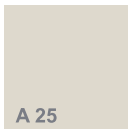

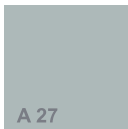



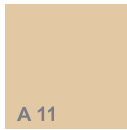




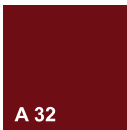















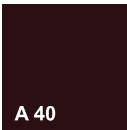
La composition de la façade est caractérisée par l'absence de symétrie et simplement par la superposition de certaines ouvertures afin d'alléger la charge sur les linteaux.

Les toitures à 2 versants sont majoritairement en tuile plate mais on utilisait aussi l'ardoise.



Exemples de maisons rurales courantes

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	 A 01	 A 02	 A 03	 A 04	 A 21	 A 22	 A 23	 A 24
	 A 05	 A 06	 A 07	 A 08	 A 25	 A 26	 A 27	 A 28
12 teintes Façades	 A 09	 A 10	 A 11	 A 12	 A 29	 A 30	 A 31	 A 32
	 A 13	 A 14	 A 15	 A 16	 A 33	 A 34	 A 35	 A 36
4 teintes saturées Soubassements	 A 17	 A 18	 A 19	 A 20	 A 37	 A 38	 A 39	 A 40
	<p>4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.</p>				<p>4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).</p> <p>Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.</p>			

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN



Dampierre



Chevreuse



Rochefort



Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, **les maisons de bourg** créent un front bâti quasi continu encadrant la rue.

Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple: un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique. Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.

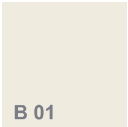

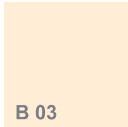
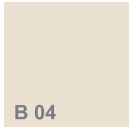
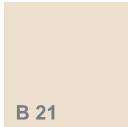

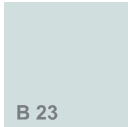


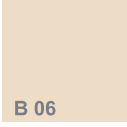
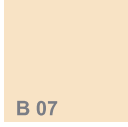
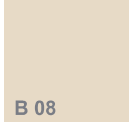
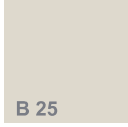




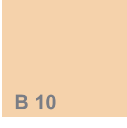
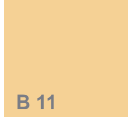

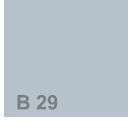


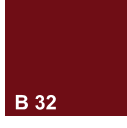


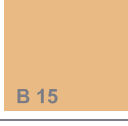
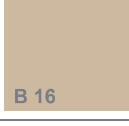


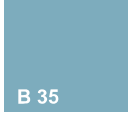
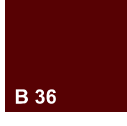




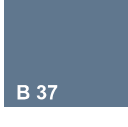
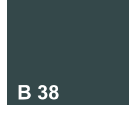

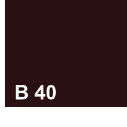




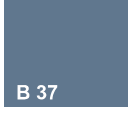
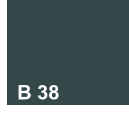

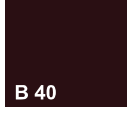
Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée .

Les toitures sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.



Exemples de maisons de bourg courantes

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette B	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives								
								
								
12 teintes Façades								
								
4 teintes saturées Soubassements								
<p>4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.</p>				<p>4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).</p> <p>Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.</p>				

LES MAISONS BOURGEOISES



Clairefontaine



Saint-Forget-lès-Sablons



Le Mesnil-Saint-Denis



Milon-la-Chapelle

Les maisons bourgeoises, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité. Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.

Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg: la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocailles ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

Les toitures, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faitage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.










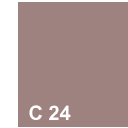
































Exemples de maisons bourgeoises courantes

LES MAISONS BOURGEOISES

palette
C

POUR LES FACADES

POUR LES MENUISERIES

	ocre rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	 C 01	 C 02	 C 03	 C 04	 C 21	 C 22	 C 23	 C 24
12 teintes Façades	 C 05	 C 06	 C 07	 C 08	 C 25	 C 26	 C 27	 C 28
	 C 09	 C 10	 C 11	 C 12	 C 29	 C 30	 C 31	 C 32
	 C 13	 C 14	 C 15	 C 16	 C 33	 C 34	 C 35	 C 36
4 teintes saturées Soubassements	 C 17	 C 18	 C 19	 C 20	 C 37	 C 38	 C 39	 C 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

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

LES BÂTIMENTS AGRICOLES



Bullion-Ronqueux



Vielle Eglise-en-Yvelines



Saint-Lambert-des-Bois

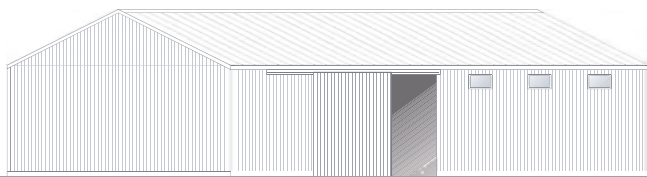


Choisel

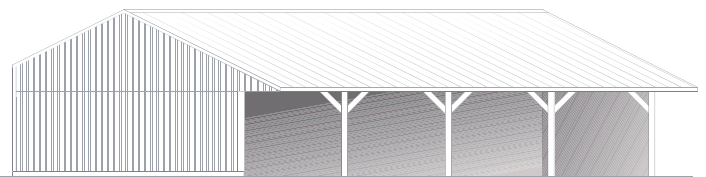
Les fermes des plateaux, construites autour de vastes cours, témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Autour des bâtiments à l'architecture traditionnelle sont venus se greffer de grands hangars dont les façades sont soit en bardage d'acier laqué aux coloris plus ou moins bien intégrés, soit en bois naturel ou lasuré qui se fondent dans le paysage.

En règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.



Exemple de grange fermée








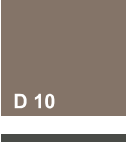






Exemple de grange ouverte

LES BÂTIMENTS AGRICOLES


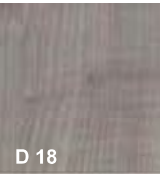



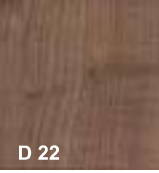

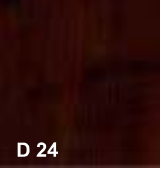
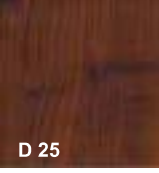
palette
D

POUR LES BARDAGES ACIER

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

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

POUR LES BARDAGES BOIS

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

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

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :

Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier
prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

LES DEVANTURES COMMERCIALES



Chevreuse



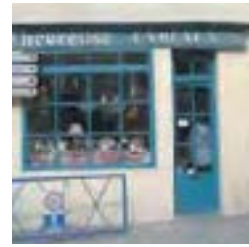
Chevreuse



Chevreuse



Gif-sur-Yvette



Chevreuse



Exemple de devanture courante

Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines.

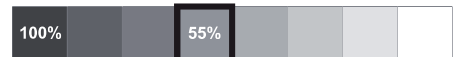
Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechapissage (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette
E

POUR LES DEVANTURES

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

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

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS



Chevreuse



Saint-Rémy-lès-Chevreuse



Chevreuse



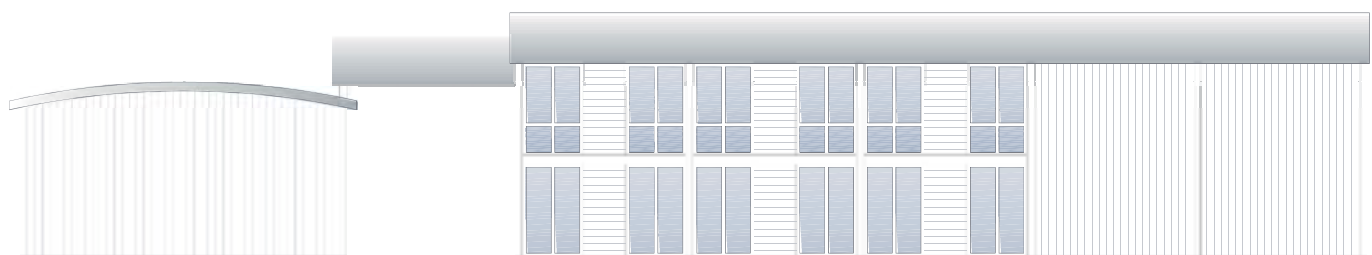
Lévis-Saint-Nom

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de **ces bâtiments d'activités** doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages du Parc.

En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages.

A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.



Bâtiment administratif ou services techniques

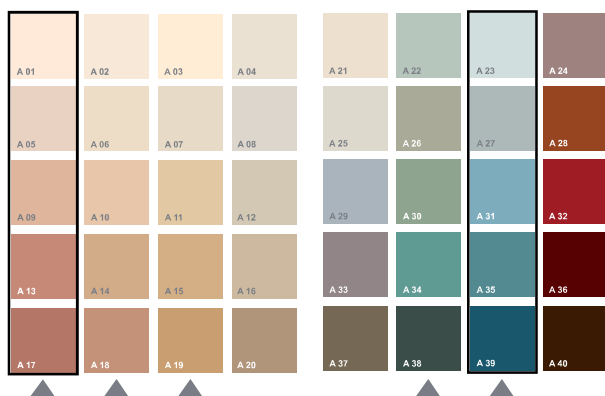
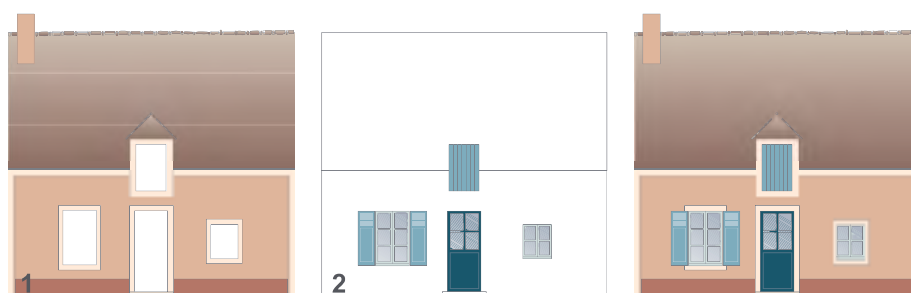
LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

POUR LES MENUISERIES

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

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

Méthode de sélection des couleurs



Comment créer un contraste chaud-froid ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- ▶ Les ocres rouges
- ▶ Les ocres orangés
- ▶ Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- ▶ Les verts végétaux
- ▶ Les bleus turquoise.

1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres rouges

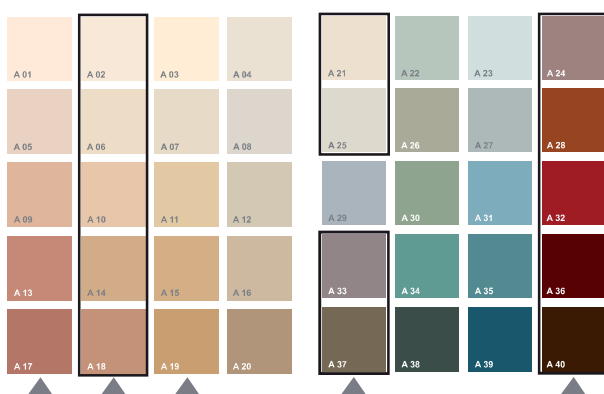
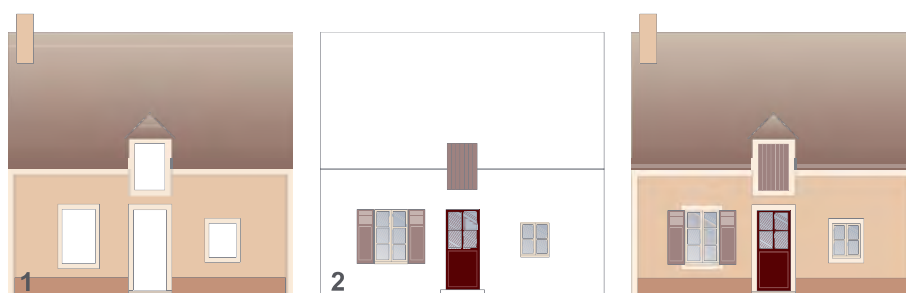
- Façade A 09
- Encadrements, rives, corniches A 01
- Soubassement A 17

2. Menuiseries

Choix de 3 teintes dans la colonne des bleus turquoise.

- Fenêtres A 23
- Volets A 31
- Porte A 39

Méthode de sélection des couleurs



Comment créer un camaïeu chaud ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- ▶ Les ocres rouges
- ▶ Les ocres orangés
- ▶ Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans les colonnes suivantes :

- ▶ Les blancs et les gris colorés chauds
- ▶ Les ocres rouges.

1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres orangés

- Façade A 10
- Encadrements, rives, corniches A 02
- Soubassement A 18

2. Menuiseries

Choix de 2 teintes dans la colonne des ocres rouges et d'un blanc dans la ligne des gris colorés.

- Fenêtres A 21
- Volets A 24
- Porte A 36

Méthode de sélection des couleurs



Comment créer une harmonie de gris ?

Couleurs des façades choisies dans la colonne suivante :

- Les neutres chauds.

Couleurs des menuiseries choisies parmi :

- Les gris neutres
- Les gris colorés (chauds ou froids).

1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des neutres chauds :

- Façade A 08
- Encadrements, rives, corniches A 04
- Soubassement A 20

2. Menuiseries

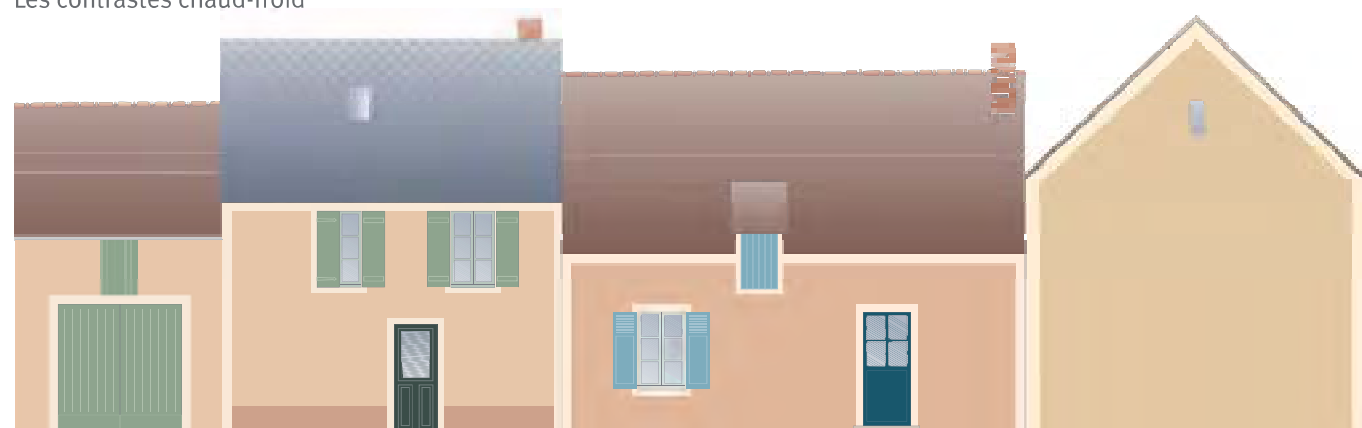
Choix de 2 teintes parmi les gris.

- Fenêtres A 23
- Volets A 23
- Porte A 29

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

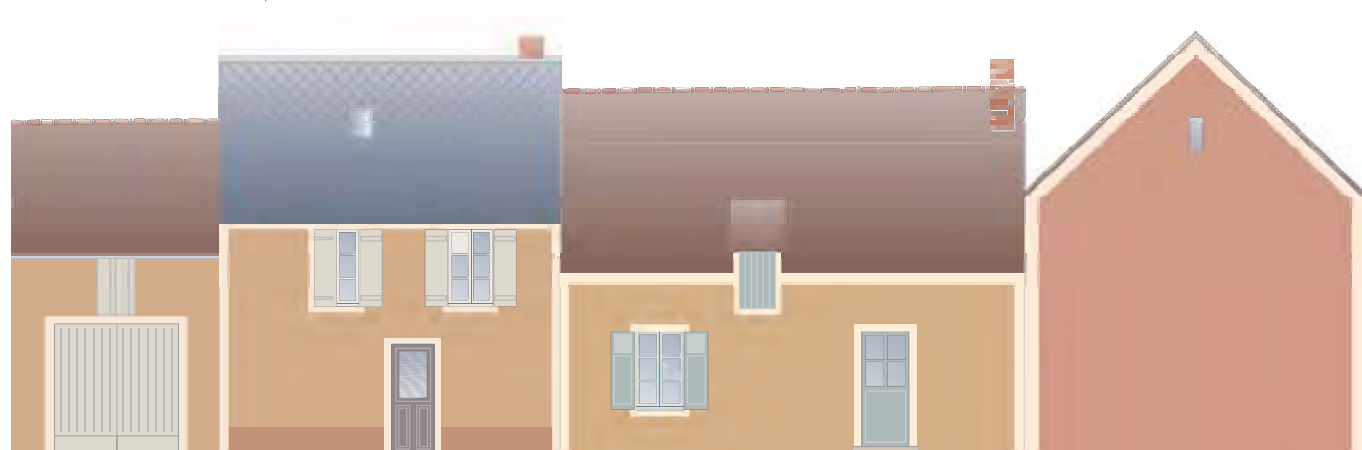
Les contrastes chaud-froid



- Couleur de façade - A 10
- Couleur de soubassement - A 18
- Couleur rives et encadrements - A 4
- Couleur de fenêtres - A 22
- Couleur de volets - A 30
- Couleur de portes - A 38

- Couleur de façade - A 9
- Couleur rives et encadrements - A 1
- Couleur de fenêtres - A 23
- Couleur de volets - A 31
- Couleur de portes - A 39

- Couleur de façade - A 11
- Couleur des rives - A 3



- Couleur de façade - A 14
- Couleur de soubassement - A 18
- Couleur des rives et des encadrements - A 2
- Couleur de fenêtres - A 25
- Couleur de volets - A 25
- Couleur de portes - A 33

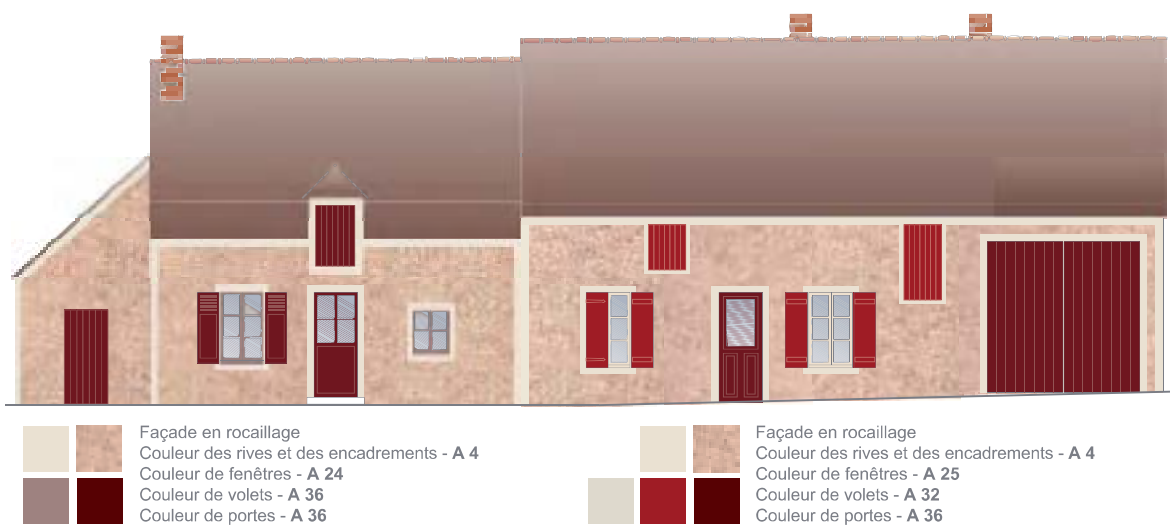
- Couleur de façade - A 15
- Couleur des rives et des encadrements - A 3
- Couleur de fenêtres - A 23
- Couleur de volets - A 27
- Couleur de portes - A 27

- Couleur de façade - A 13
- Couleur des rives - A 1

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

Les camaïeux chauds

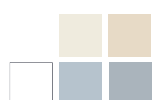


Les harmonies de gris



Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR UNE SÉQUENCE URBAINE



Couleur de façade - **B 8**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **blanc**
 Couleur de volets - **B 29**
 Couleur de portes - **B 33**
 Couleur de ferronneries - **B 33**



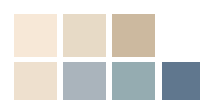
Couleur de façade - **B 12**
 Couleur des encadrements - **B 4**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de portes - **B 30**
 Couleur de ferronneries - **B 30**
 Couleur de devanture - **E 10**



Couleur de façade - **B 8**
 Couleur des encadrements - **B 1**
 Couleur de soubassement - **B 18**
 Couleur de fenêtres - **B 23**
 Couleur de volets - **B 27**
 Couleur de portes - **B 31**
 Couleur de ferronneries - **B 31**



Couleur de façade - **B 16**
 Couleur des encadrements - **B 4**
 Couleur de soubassement - **B 20**
 Couleur de fenêtres - **blanc**
 Couleur de volets - **B 25**
 Couleur de portes - **B 24**
 Couleur de ferronneries - **B 24**



Couleur de façade - **B 8**
 Couleur des encadrements - **B 2**
 Couleur de soubassement - **B 16**
 Couleur de fenêtres - **B 21**
 Couleur de volets - **B 33**
 Couleur de portes - **B 37**
 Couleur de ferronneries - **B 37**
 Couleur de devanture - **E 17**



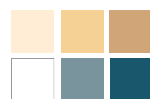
Couleur de façade - **B 7**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 23**
 Couleur de volets - **B 35**
 Couleur de portes - **B 39**
 Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 10**
 Couleur d'encadrements - **B 2**
 Couleur de fenêtres - **B 24**
 Couleur de portes - **B 40**
 Couleur de ferronneries - **B 40**
 Couleur de devanture - **E 6**



Couleur de façade - **B 9**
 Couleur d'encadrements - **B 1**
 Couleur de soubassement - **B 17**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de volets - **B 30**
 Couleur de portes - **B 34**
 Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 11**
 Couleur d'encadrements - **B 3**
 Couleur de soubassement - **B 19**
 Couleur de fenêtres - **blanc**
 Couleur de volets - **B 31**
 Couleur de portes - **B 39**
 Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 6**
 Couleur d'encadrements - **B 2**
 Couleur de soubassement - **B 18**
 Couleur de fenêtres - **B 21**
 Couleur de volets - **B 32**
 Couleur de portes - **B 36**
 Couleur de ferronneries - **B 36**
 Couleur de devanture - **E 11**

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES



Couleur de façade - **C 4**
 Panneaux, corniches et chaînes d'angles - **C 4 à 40%**
 Couleur de soubassement - **C 12**
 Couleur de fenêtres - **blanc**
 Couleur de volets - **C 29**
 Couleur de portes - **C 33**
 Couleur de ferronneries - **C 37**



Couleur de façade - **C 1**
 Panneaux en rocaillage
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**
 Couleur de soubassement - **C 5**
 Couleur de fenêtres - **C 26**
 Couleur de portes et de ferronneries - **C 38**



Couleur de façade - **C 7**
 Couleur des panneaux - **C 11**
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**
 Couleur de soubassement - **C 15**
 Couleur de fenêtres - **C 25**
 Couleur de volets - **C 22**
 Couleur de portes et des ferronneries - **C 30**

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN



Couleur de façade - **B 7**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de volets - **B 22**
 Couleur de portes - **B 34**
 Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 6**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de volets - **B 24**
 Couleur de portes - **B 40**
 Couleur de ferronneries - **B 40**



Couleur de façade - **B 9**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 21**
 Couleur de volets - **B 25**
 Couleur de portes - **B 33**
 Couleur de ferronneries - **B 37**

Recommandations générales

► N'hésitez pas à vous référer aux « *cahiers de recommandations architecturales* » et au « *guide éco-habitat* » édités par le Parc ◀

Mener son projet

- . Renseignez-vous auprès de votre mairie pour les autorisations administratives.
- . **Une déclaration préalable est nécessaire pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction.**
- . **Une autorisation d'occupation du domaine public peut être nécessaire pour placer les échafaudages.**

Il est important de prendre son temps et de s'entourer de conseils :

- . Vous pouvez demander un conseil ponctuel à un architecte du C.A.U.E 78 ou du Parc naturel.
- . Entourez-vous de professionnels compétents (architectes, entreprises).
- . Pensez à tous les éléments du projet jusque dans les détails : souche de cheminée, descente d'eau pluviale, grille de ventilation, etc. Pensez à bien intégrer les éléments techniques : boîte aux lettres, compteur, câbles d'alimentation.

Il est nécessaire de contacter les fournisseurs d'énergie au moins un mois avant le début des travaux.

- . Les antennes paraboliques seront choisies dans une teinte approachante du support en évitant le blanc.

. Les choix de couleurs sur les palettes proposées par le Parc doivent se faire sur le site, en lumière naturelle et à différents moments de la journée.

- . *Il est indispensable, pour les enduits et les peintures, de faire des essais sur le chantier en petite surface pour valider la commande de l'ensemble des produits ; en effet, la couleur n'a pas le même rendu sur un petit échantillon ou une plus grande surface. La matière du support et la texture ont aussi un impact sur le résultat.*

Il est important de resituer son projet dans le contexte plus général du site, par exemple de la rue.

Lorsqu'on intervient sur le bâti ancien, il faut bien regarder et comprendre la construction : son ordonnancement, ses matériaux, son décor.

Des restaurations peuvent être partielles, ce qui permet de conserver les parties en bon état avec leur patine. Certaines restaurations demandent beaucoup de soin comme les modénatures et les rocaillages qu'il faut impérativement conserver.

Les constructions neuves peuvent s'inspirer d'une des palettes proposées par le Parc : celle-ci sera choisie en fonction du contexte d'implantation du bâtiment, exemple ; une maison neuve en bordure d'un village.

Adresses utiles

Des services de conseils gratuits :

PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Maison du Parc
Château de la Madeleine
Chemin Jean Racine
78472 CHEVREUSE Cedex
Tel : 01 30 52 09 09
Fax : 01 30 52 12 43
www.parc-naturel-chevreuse.fr
Atelier d'architecture, d'urbanisme
et de paysage

CAUE 78 CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES YVELINES

56, avenue de Saint-Cloud
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 07 78 66
Fax : 01 39 50 61 60
www.archi.fr/CAUE78

SDAP 78 SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

Architecte des Bâtiments de France
7, rue des Réservoirs
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 50 49 03
Fax : 01 30 21 76 18

Permis de construire ou
déclaration préalable :
Renseignements dans votre
mairie ou à la

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE

35, rue de Noailles
BP 1115 - 78011 Versailles Cedex
Tel : 0 810 63 78 09 ou 01 30 84 30 00
Serveur vocal : 01 30 84 30 01
Fax : 01 39 50 27 14
Mail : ddea-yvelines@equipement.gouv.fr
Site : www.yvelines.equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE VERSAILLES SAINT-GERMAIN Direction départementale de l'Equipement des Yvelines / STAVSG

36 bis, rue du Pontel
BP 5233
78175 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX
Tel : 01 39 10 36 30
Fax : 01 39 10 36 40
Mail : STA-St-Germain.DDEA-Yvelines
@equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE ST-QUENTIN-RAMBOUILLET Direction départementale de l'Equipement des Yvelines / STASQY

2, rue Stephenson
78181 ST-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX
Tel : 01 39 30 64 00
Fax : 01 30 43 50 68
Mail : STA-St-Quentin.DDEA-Yvelines
@equipement-agriculture.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE MANTES

Direction départementale de l'Equipement
des Yvelines / STAM
Rue des Pierrettes
78200 MAGNANVILLE
Tel : 01 30 63 22 52
Mail : STA-Mantes.DDEA-Yvelines
@equipement-agriculture.gouv.fr

EDITION

Parc naturel régional de la Haute
Vallée de Chevreuse

CONCEPTION, ILLUSTRATION ET RÉALISATION

Atelier 3D couleur, d'après l'étude
réalisée par l'Atelier 3D couleur
61, rue de Lancry 75010 Paris
Tel : 01 42 02 34 85
contact@atelier3docouleur.com

IMPRESSION

Imprimerie Champagnac
Imprimé sur papier sans chlore
Tiré à 1000 exemplaires en 2010



Guide couleurs
et matériaux



Guide devantures
commerciales



Guide grands
bâtiments isolés



Guide maisons
bourgeoises



Guide maisons
de bourg



Guide maisons
rurales et fermes



Parc
naturel
régional
de la Haute Vallée
de Chevreuse



Yvelines
Conseil général



III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtiage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines), Cabinet Méandre, architectes © PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines) © PNR Haute Vallée de Chevreuse



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin...

selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © PNR du Vexin français

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble. © VELUX

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes. Maison individuelle en Moselle. © Michael Osswald, architecte



Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif. Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM. L'Isle d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture. Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français

III SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78
Service départemental de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

**Parc naturel régional de la Haute Vallée
de Chevreuse**
Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47
www.parc-naturel-chevreuse.fr
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

Parc naturel régional du Vexin français
Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France
Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84
http://ile-de-france.ademe.fr

ARENE
Agence régionale de l'environnement
et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41
www.arenaidf.org

CONSEIL GENERAL 78
Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY
Agence locale de maîtrise de l'énergie
de Saint-Quentin en Yvelines
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

ACE Seine Aval
Agence conseil éco-construction Seine-Aval
ENERGIES SOLIDAIRES
Hôtel d'entreprises «Parc des Vignes»
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes

ECE
Espace Conseil Environnement
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

- N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
- N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
- N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
- N° 4 Comment ça fonctionne ?
- N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
- N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
- N° 7 Quelle surface de capteurs ?
- N° 8 Comment mener votre projet ?
- N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
- N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?
- N° 11 Références documentaires



L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS SOLAIRES.

CONSTRUIRE AVEC LE SOLEIL

Un vêlum de capteurs photovoltaïques abrite une place publique.
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

III POSER DES CAPTEURS SOLAIRES UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh
le moins cher
est celui qui
n'est pas
consommé...

Quelques principes :

- Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.

