



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 :

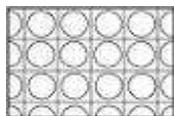
- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

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 abatages 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 abatages 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 :

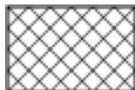
« 1^o Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les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

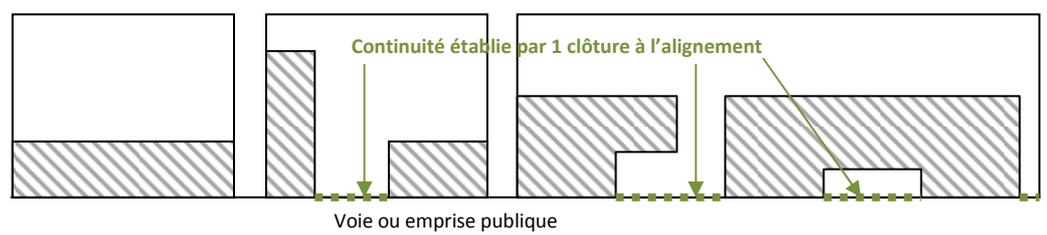
Sauf dispositions particulières,

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





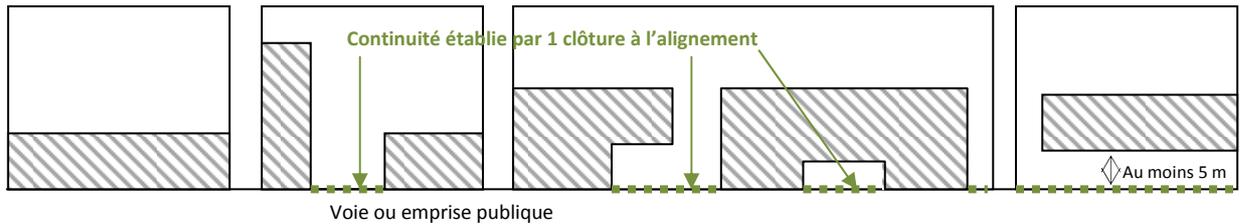
En UAa :

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.

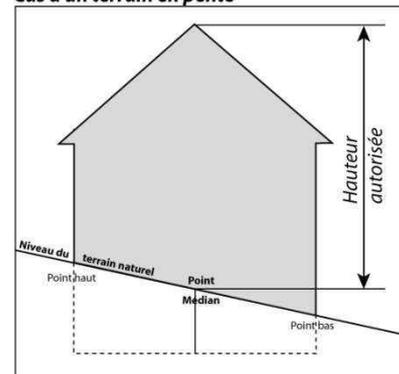
En UAa

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

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN UA ET UAA

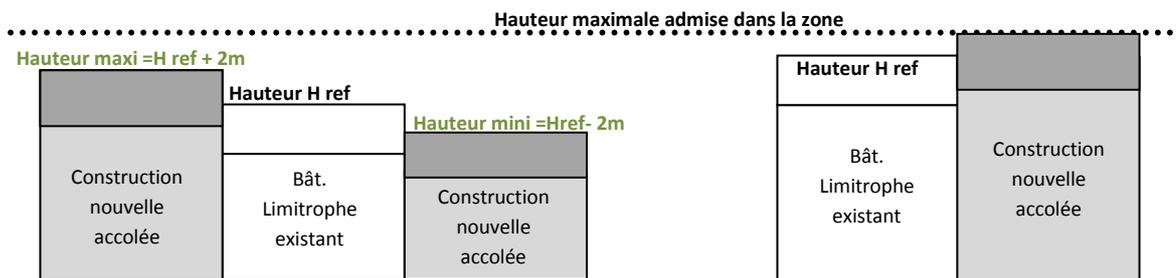
- **Le long des rues de la Division Leclerc, ainsi que des place des Halles, place du Marché au Blé et place de la Mairie,** la hauteur maximale est de :
-13 m au faîtage, entre 0 m et 15 m de l'alignement,
-11 m, au-delà de 15 m de l'alignement.
- **Dans la bande de 0 à 15 m de l'alignement des voies**
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

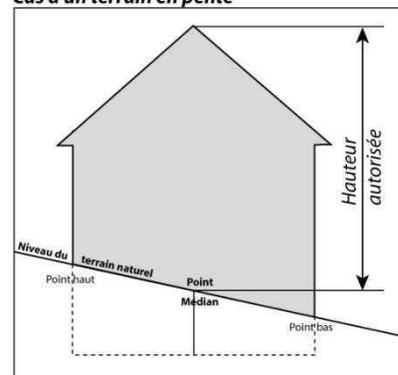
1. DEFINITION

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.

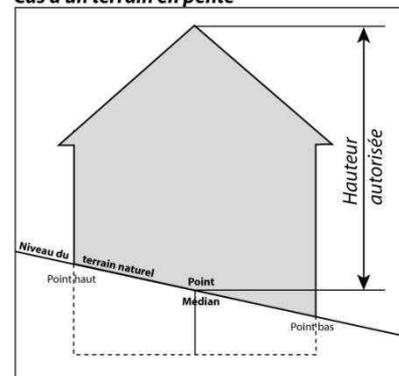
Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

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

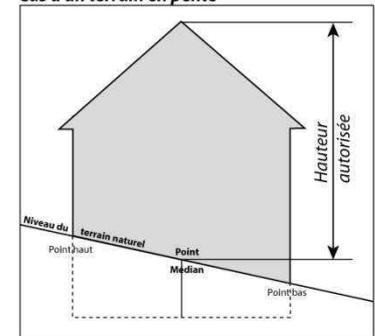
La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

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

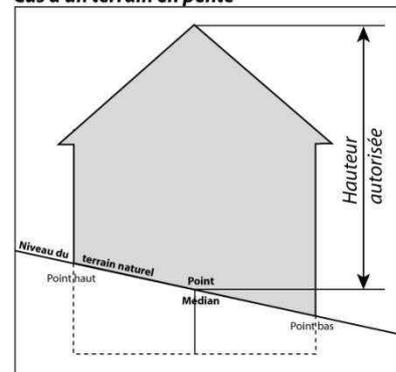
1. DEFINITION

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.

▪ **Isolément 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 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.

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

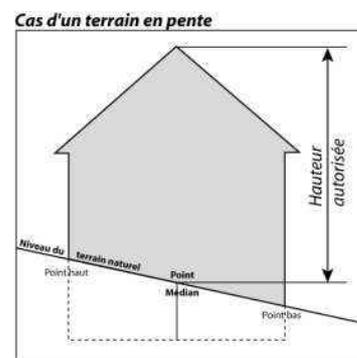
1. DEFINITION

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 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

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

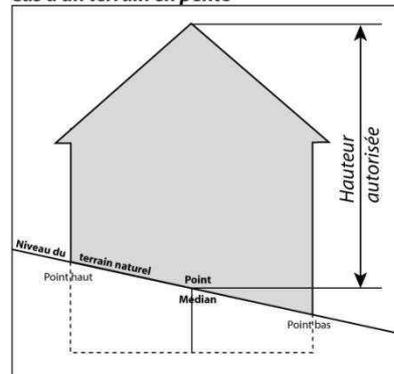
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage, pour les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

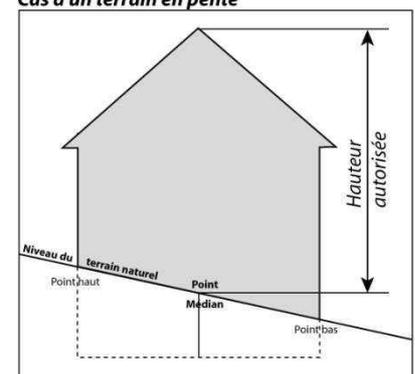
Article Ns 10 - Hauteur maximale des constructions

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 faîçage, 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

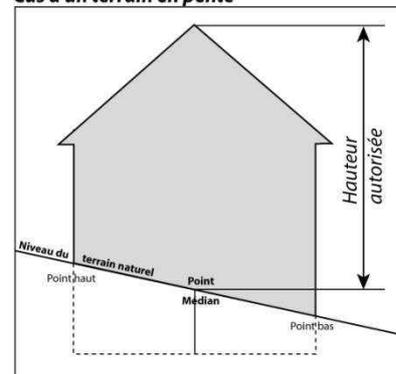
1. DEFINITION

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 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.

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.

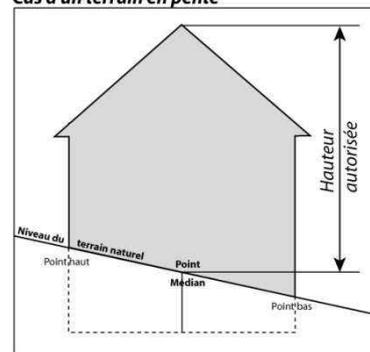
2. REGLE GENERALE

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 :

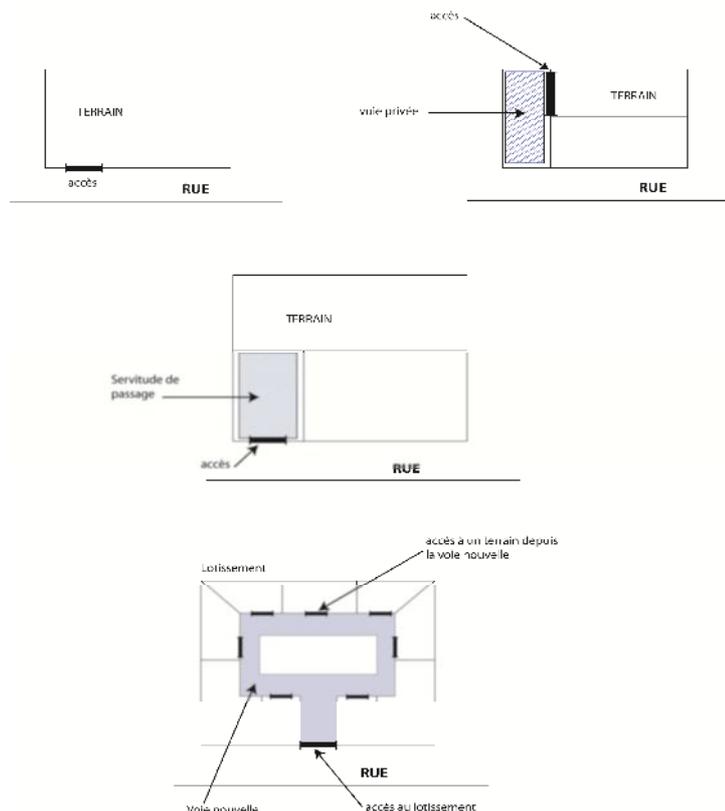
ANNEXES AU REGLEMENT



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.

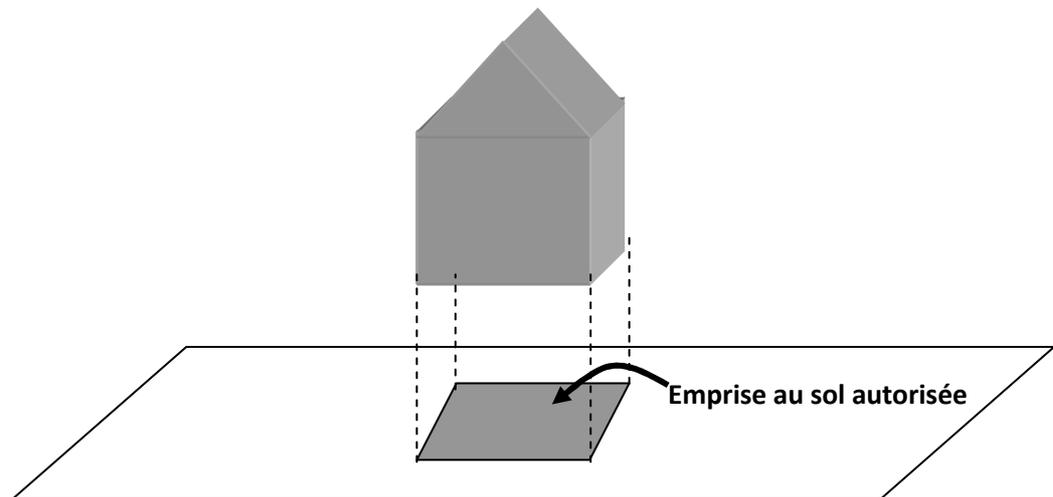
Egout du toit :

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 :

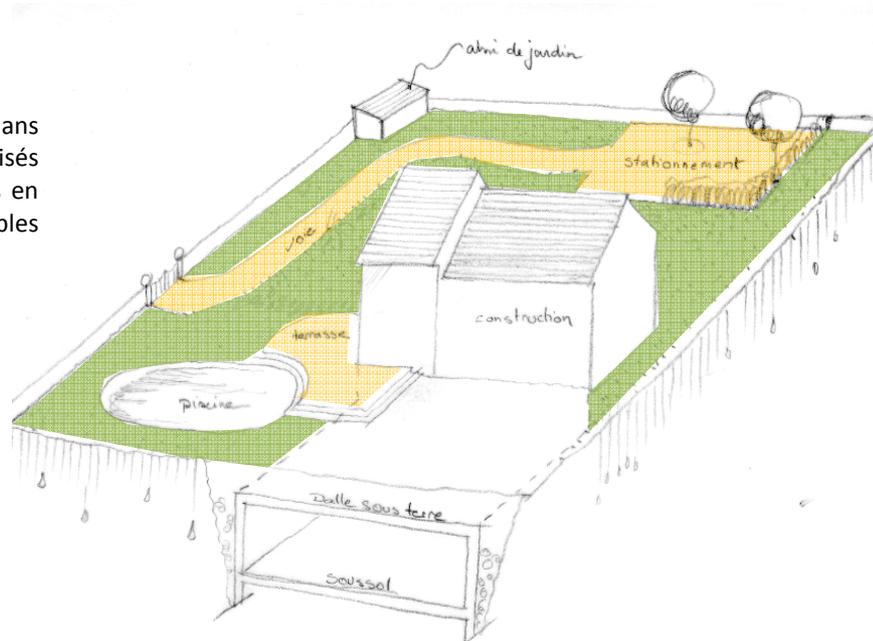
Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

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 :

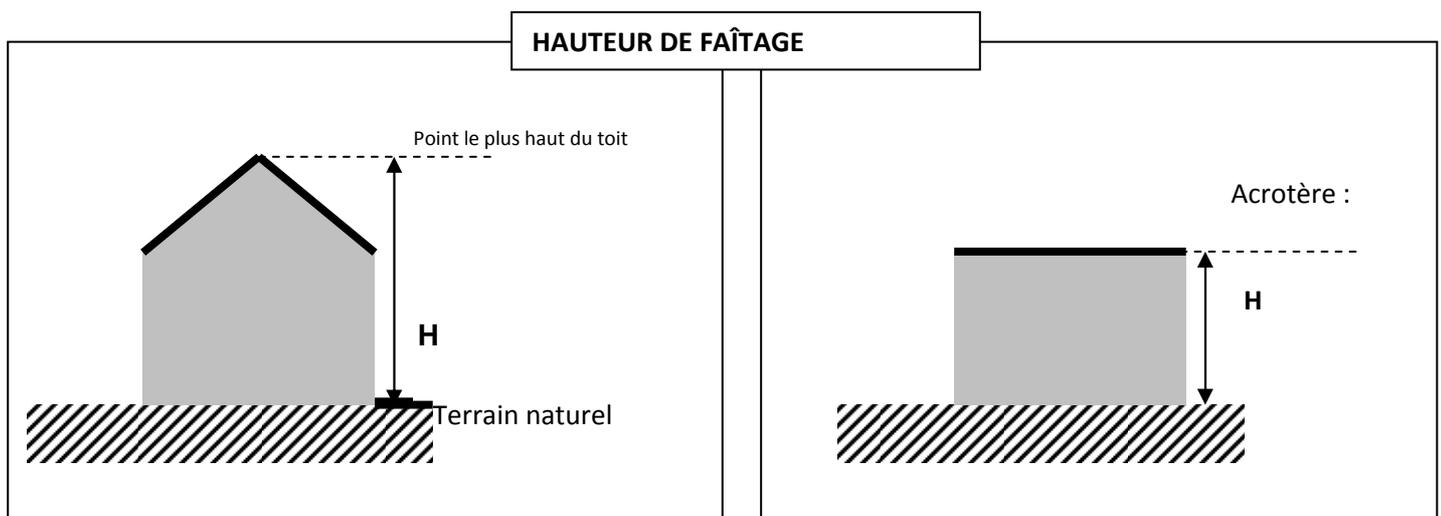
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

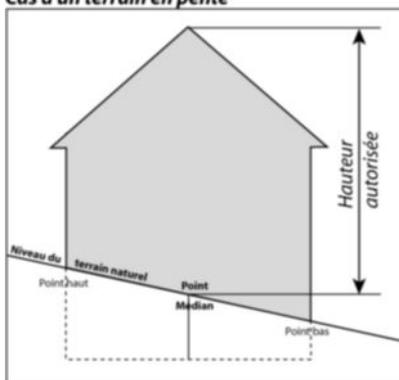
Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

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.

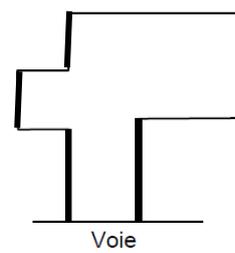
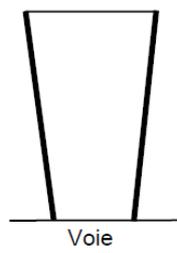


Limites

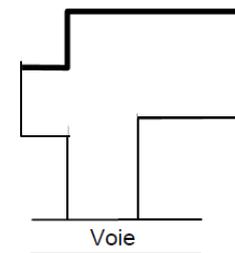
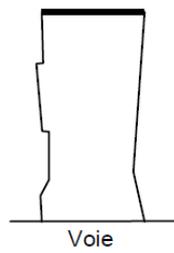
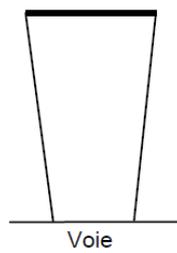
Sont considérées comme limites séparatives latérales celles rejoignant l'alignement ou le domaine public, ou pouvant le rejoindre par prolongement fictif sur fond voisin (CF schémas ci-après)

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.

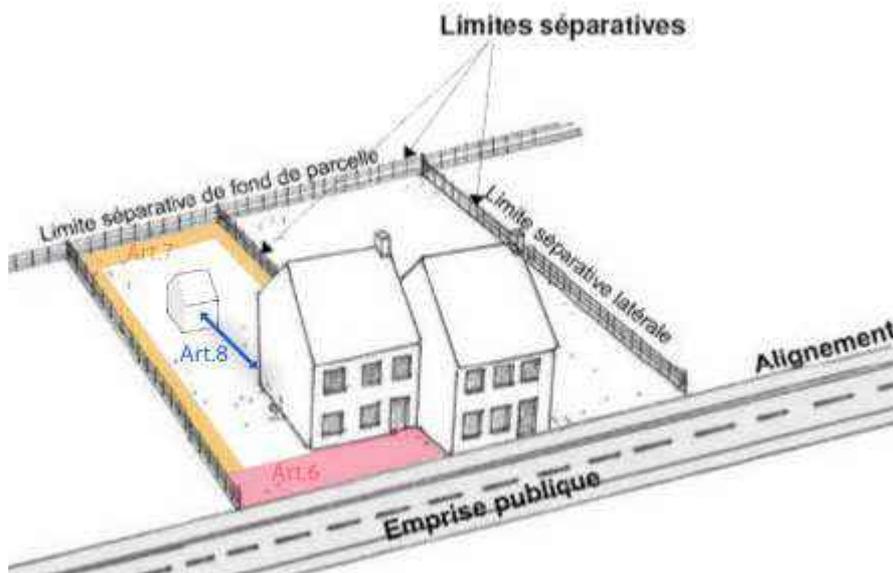
Pan de toiture :

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 ;

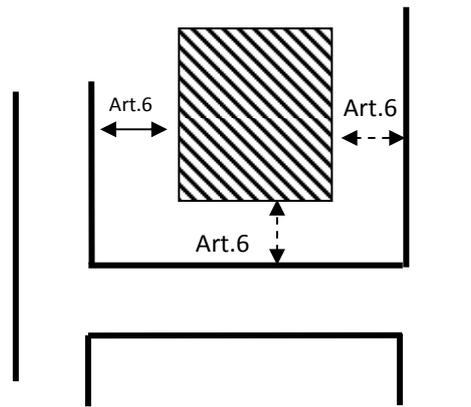


- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas 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 :

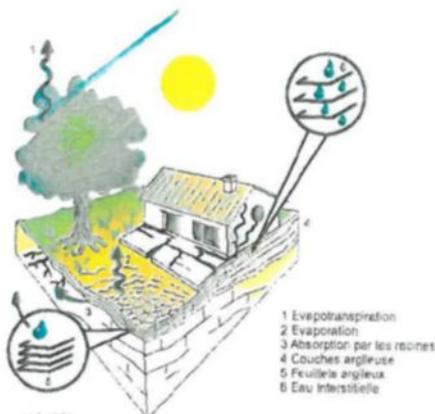
Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.



Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



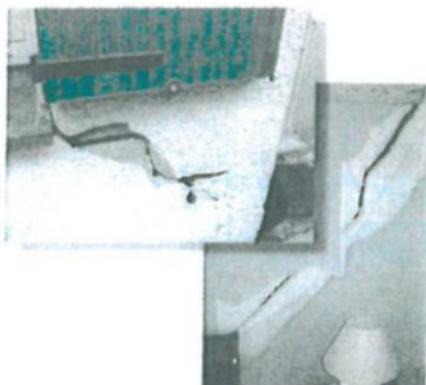
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

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 ?

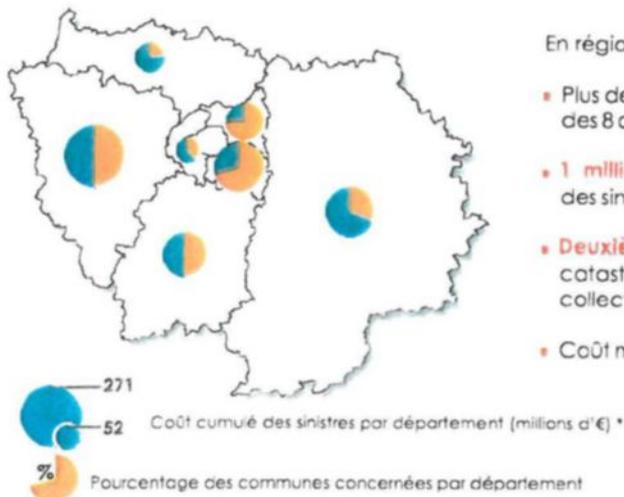
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

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) :

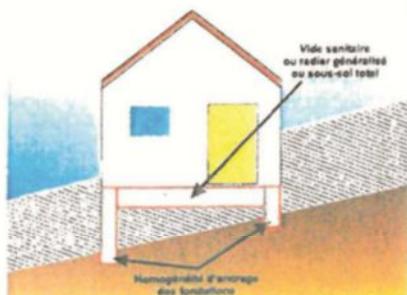
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité 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.

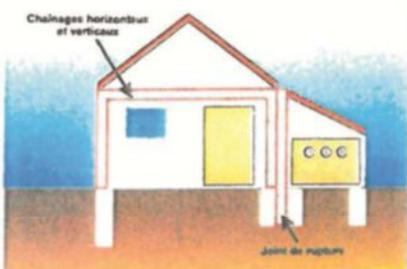
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

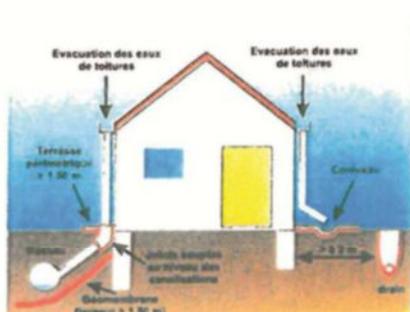
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- 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

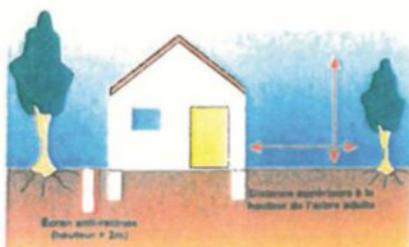


Éviter les variations localisées d'humidité

- 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.

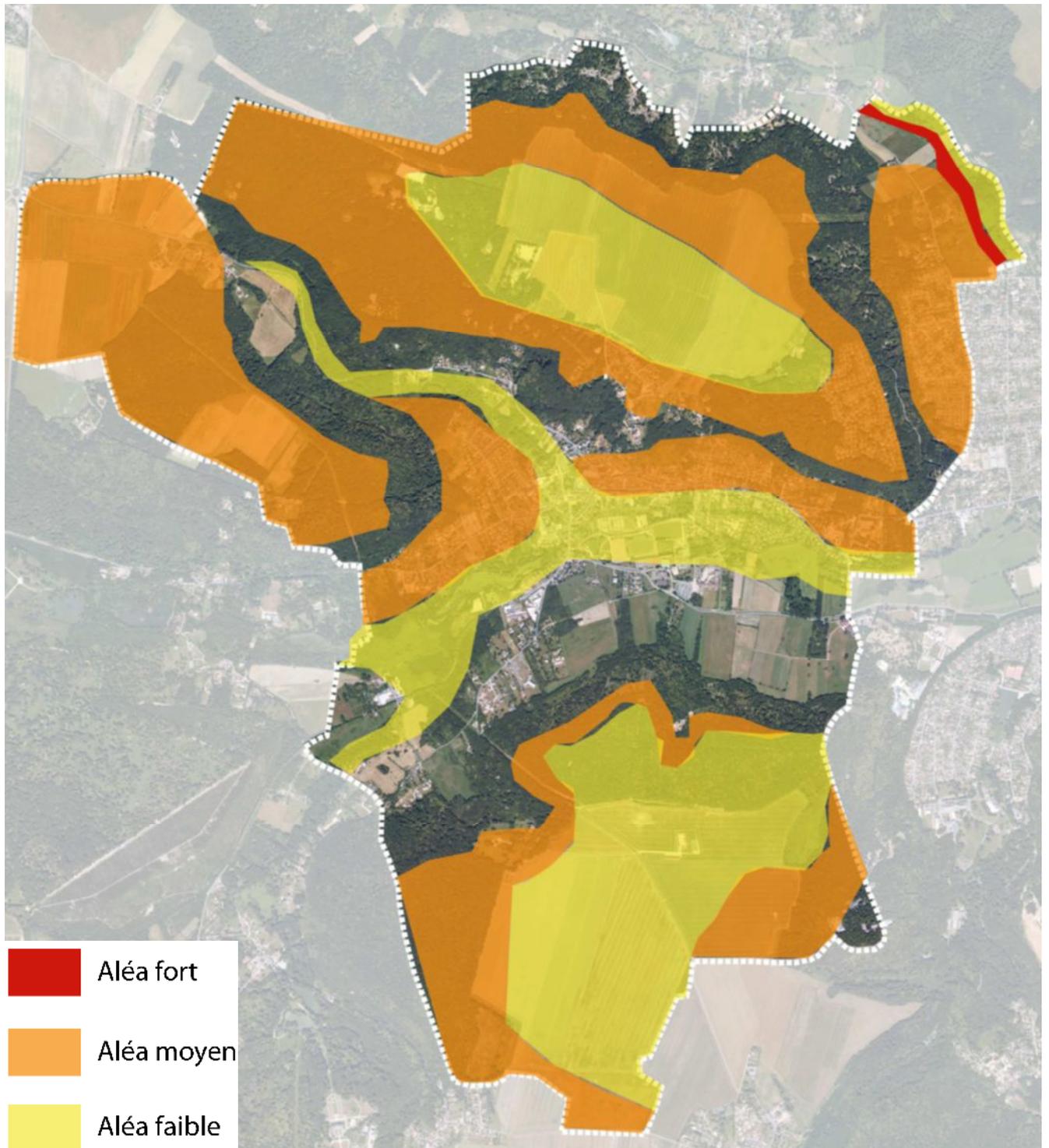
Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- 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 :

