

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE **ROCHFORT-EN-YVELINES**

PLAN **L**OCAL **D'**URBANISME

ARRET DU PROJET

Pièce n°**5.1**
REGLEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

Agence Karine Ruelland | architecte urbaniste
Florence Babics | architecte du patrimoine
Atelier b | Caroline bigot | paysage & urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	23
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	31
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	41
CHAPITRE II: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU	49
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	51
CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	53
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	59
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	61
TITRE VI : LEXIQUE	67
DEFINITIONS	69
ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER	75
ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER	76
LES SENTIERS PIETONNIERS A PRESERVER	77
TITRE VII : ANNEXES	79
EMPLACEMENT RESERVE	81
LISTE DES ESSENCES LOCALES	82
CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE	82

Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliquées au titre VI LEXIQUE "DEFINITIONS"

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROCHEFORT-EN-YVELINES.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15, R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°7 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, la charte du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette.

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 8°, L. 123-2 b) et c), et R. 123-12 1°c) du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7°.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme ;
 - Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre ;
 - Les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné des captages d'eau potable.
2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- la zone UA la zone UA stricte et un secteur UAa
 - la zone UB
 - la zone UC
3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :
- la zone 1AU divisée en deux secteurs : 1AUa et 1AUb.
 - la zone 2AU
4. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :
- la zone A
5. - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
- la zone N qui comprend la zone N stricte et trois secteurs Na, Nb et Ne

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur seize articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

RAPPELS

En application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.* »

En application des articles L. 421-1 et R. 421-1 « *les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :*

- a) *Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;*
- b) *Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le PLU est approuvé.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal, le cas échéant.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le PLU est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir.

La démolition est soumise au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal, le cas échéant.

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir devra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5^{ème} alinéa de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable également, en vertu de l'article R. 421-9 f et g :

« Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ».

Les terrains classés en forêt de protection du massif de Rambouillet conserveront leur vocation forestière. Toutes les coupes sont soumises à autorisation du préfet (art. R. 412-2 du code forestier), à l'exception :

- des coupes d'arbres morts, dangereux et des chablis,
- des coupes déjà prévues par un plan simple de gestion ou par un règlement d'exploitation (prévu spécifiquement pour éviter les demandes au coup par coup en forêt de protection)
- des coupes déjà prévues par un aménagement forestier pour le cas des forêts publiques,
- des coupes entrant dans l'une des catégories validées par le comité de pilotage et figurant dans la notice de gestion.

ARTICLE 6 – LEXIQUE ET LISTE DES ESSENCES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre VI du présent règlement.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques recommandée par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse est présentée en annexe du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend un secteur UAa.

La zone UA comprend un secteur particulier délimité aux documents graphiques du règlement qui fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 présentée en pièce n°4 du dossier de PLU. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs seront compatibles avec cette orientation.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les aires d'accueil des gens du voyage

Les habitations légères de loisirs

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au commerce* à condition :

- que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²
- qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
- et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :

- qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
- qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles et/ou équestre de nature perméable ou végétalisée ;

- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ;
- Les piscines de plein air.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m² de surface de plancher*, qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public seront assurées.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

b) Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin Orge-Yvette et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les projets concernant les terrains inférieurs ou égaux à 1 000 m², les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle afin de les connecter respectivement sur le réseau collectif.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en dangers.

Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet et d'effectuer ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DECHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Les constructions s'implanteront sur le retrait à l'alignement* quand celui-ci figure aux documents graphiques du règlement, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*.

Exemple illustré de la règle d'implantation des constructions à l'alignement des voies* et emprises publiques :
Exemple d'implantations possibles des constructions



Les constructions* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible* de 15 mètres, sont néanmoins autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- L'aménagement* ou l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

L'extension* des constructions existantes implantées dans la bande constructible* de 15 mètres réglementée ci-dessus s'implanteront :

- Soit à l'alignement tel que défini ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les constructions s'implanteront dans la zone constructible définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ces distances seront réduites de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 2,50 mètres minimum.

Les constructions annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* s'implanteront

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 5 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 3,50 mètres les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA à l'exception du secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*.
Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 80 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU sans extension de l'emprise au sol de la construction ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- l'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

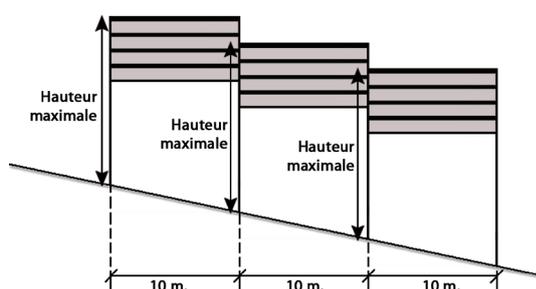
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus ;
- L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est recommandé de se référer aux cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexés au présent règlement :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* de qualité, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Leur couverture aura un aspect de tuiles plates de terre cuite à recouvrement et non à emboîtement dite mécanique, c'est-à-dire avec une densité minimale de 65 tuiles au mètre carré.

L'aspect de l'ardoise et du zinc ou les verrières sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

En cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes ;
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimensions n'excédant pas 0,80 mètre en largeur x 1,20 mètre en hauteur.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol seront couvertes par une toiture comportant un ou deux versants.

Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12 m² d'emprise au sol seront couvertes par une toiture comportant deux versants, harmonisée avec celle de la construction principale.

Volumétrie

La largeur du pignon* de la construction ne dépassera pas 8 mètres.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU, les volumétries définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectées.

Percements

Pour les fenêtres sur rue, les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large) en respectant un rapport minimal de 1,4.

Les menuiseries seront en aspect bois peint ou métal.

Les volets seront de type battant, en aspect bois peint, et sans écharpes.

Des volets roulants seront autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs à la construction.

Le choix des couleurs respectera le nuancier réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, et annexé au présent règlement.

Façades

Les façades des constructions seront en aspect enduit ou en pierre de pays.

D'autres types de parement* sont autorisés (clins de bois, pierre, brique...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les murs des façades sur les rues seront traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Le choix des couleurs respectera le nuancier réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, et annexé au présent règlement.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

- En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, sur toute la hauteur, soit en serrurerie avec

grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en aspect pierre de pays (meulière, grès) ou en moellons rejointoyés, ou à pierres vues. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en matériaux de teinte et d'aspect similaires à la tuile. Sa hauteur ne dépassera pas 1,80 mètre.
- Soit d'un mur bahut de 80 cm maximum en pierre de pays, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun), et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en aspect bois ou métal peint.

Le choix des couleurs respectera le nuancier réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, et annexé au présent règlement.

- En limite séparative

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum et seront constituées :

- Soit de murs en aspect pierre apparente ou matériaux enduits ;
- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

NOMBRE D'EMPLACEMENTS :

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* à destination d'habitat.

Construction à autre destination que l'habitation :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² de surface de plancher*.

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Il sera créé au moins 2 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de prise en compte environnementale définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées au commerce*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les aires d'accueil des gens du voyage

Les habitations légères de loisirs

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :

- qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
- qu'elles ne dépassent pas 80 m² de surface de plancher*,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ;
- Les piscines de plein air.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m² de surface de plancher* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

b) Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin Orge-Yvette et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les projets concernant les terrains inférieurs ou égaux à 1 000 m², les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle afin de les connecter respectivement sur le réseau collectif.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en dangers.

Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet et d'effectuer ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, téledistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DECHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies* et emprises publiques ou des cours communes d'une distance minimale de 4 mètres.

Les constructions s'implanteront sur le retrait à l'alignement* quand celui-ci figure aux documents graphiques du règlement, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*.

Les constructions* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou du retrait à l'alignement* inscrit aux documents graphiques du règlement, quand il existe.

Au-delà de la bande constructible* de 15 mètres, sont néanmoins autorisés :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

L'extension* des constructions existantes implantées dans la bande constructible* de 15 mètres réglementée ci-dessus s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront sur l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

La marge de recul* sera au moins égale à :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ces distances seront réduites de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 2,50 mètres minimum.

Les constructions annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* maximale réglementée ci-dessus.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est recommandé de se référer aux cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexés au présent règlement :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc.
-

1- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine* et utilisant les technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Percements

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

- En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'un mur bahut en aspect pierre de pays, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

- En limite séparative

La clôture sera constituée de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

NOMBRE D'EMPLACEMENTS :

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* à destination d'habitat.

Construction à autre destination que l'habitation :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² de surface de plancher*.

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Il sera créé au moins 2 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous conditions à l'article UB2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS*.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées au commerce*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :

- qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
- qu'elles ne dépassent pas 80 m² de surface de plancher*,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles et/ou équestre de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ;
- Les piscines de plein air.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m² de surface de plancher*, qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne, cycle ou équestre dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public seront assurées.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

b) Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin Orge-Yvette et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages.

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle, afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en dangers.

Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet et d'effectuer ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DECHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies* et emprises publiques ou des cours communes d'une distance minimale de 4 mètres, et de 6 mètres au droit du garage.

Les constructions* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible* de 20 mètres, sont néanmoins autorisés :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions annexes* n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines de plein air.

L'extension* des constructions existantes ne respectant pas les retraits réglementés ci-dessus s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas modifier la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront soit :

- sur une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte et en retrait des autres ;
- en retrait de l'ensemble des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Les marges de recul* seront au moins égales à :

- 6 mètres si la façade comporte une ouverture,
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ces distances seront réduites de 0,50 mètre, si nécessaire.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 2,50 mètres minimum.

Les constructions annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faitage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faitage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est recommandé de se référer aux cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexés au présent règlement :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc

Les projets d'architecture contemporaine* et utilisant les technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

1- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Percements

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

- En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'un mur bahut de 80 cm maximum en pierre de pays, ou moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

- En limite séparative

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excèdera pas 1,80 mètre.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

La clôture sera constituée de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

NOMBRE D'EMPLACEMENTS :

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* à destination d'habitat.

Construction à autre destination que l'habitation :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² de surface de plancher*.

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Il sera créé au moins 2 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;
- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UC2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU se décompose en deux secteurs : 1AUa et 1AUb.

Le secteur 1AUa fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 délimitée sur les documents graphiques du règlement et présentée en pièce n°4 du dossier de PLU.

Le secteur 1AUb fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 délimitée sur les documents graphiques du règlement et présentée en pièce n°4 du dossier de PLU.

Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs seront compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées au commerce*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation est interdite.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :

- qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
- qu'elles ne dépassent pas 80 m² de surface de plancher*,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles et/ou équestre de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ;
- Les piscines de plein air.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

La programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de salubrité publique et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons et d'accès définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, sera alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation sera raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

b) Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin Orge-Yvette et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle, afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha.

Pour les projets concernant les terrains inférieurs ou égaux à 1 000 m², les eaux pluviales seront séparées des eaux usées sur la parcelle afin de les connecter respectivement sur le réseau collectif.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en dangers.

Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet et d'effectuer ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DECHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons.

Les constructions s'implanteront sur le retrait à l'alignement* quand celui-ci figure à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*.

Dans le secteur 1AUb :

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons.
- soit en retrait de l'alignement des voies* et emprises publiques ou des cours communes d'une distance minimale de 6 mètres.

Dans les périmètres de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les constructions s'implanteront dans la zone constructible définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte*, les constructions s'implanteront au moins sur une des limites.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Les piscines de plein air s'implanteront en retrait de 2,50 mètres minimum.

Les constructions annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* s'implanteront :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions annexes*, la hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est recommandé de se référer aux cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexés au présent règlement :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc.

Les projets d'architecture contemporaine* et utilisant les technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

1- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Dans les périmètres de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les volumétries définies dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectées.

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

- En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) et maintenues par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Soit d'un mur bahut de 80 cm maximum en pierre de pays, ou moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

- En limite séparative

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excèdera pas 1,80 mètre.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

La clôture sera constituée de haies végétales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Dégagement : 6 x 2,50 mètres

NOMBRE D'EMPLACEMENTS :

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* à destination d'habitat.

Construction à autre destination que l'habitation :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² de surface de plancher*.

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Il sera créé au moins 2 m² d'espace réservé et aménagé, au moins couvert, pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;

- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagement et constructions autorisées sous conditions à l'article 1AU2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dans les périmètres de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de prise en compte environnementale définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons.
- soit en retrait de l'alignement des voies* et emprises publiques ou des cours communes d'une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

ARTICLE 2AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole* et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation est interdite.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

- Toute construction
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

Les servitudes définies au décret 11/09/2009 relatif au classement du massif forestier de Rambouillet en « Forêt de Protection » seront respectées.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation* à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles soient implantées en continuité du bâti existant,
- et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles* à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'avancée vers le massif.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Est uniquement autorisé, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie avec ses carrefours devront présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE A4 - DESSERTA PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin Orge-Yvette et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en dangers.

Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet et d'effectuer ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DECHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- Soit en retrait de l'alignement des voies* et emprises publiques ou des cours communes d'une distance minimale de 10 mètres.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, cette distance sera réduite de 0,50 mètre, si nécessaire.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est recommandé de se référer aux cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexés au présent règlement :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc.

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur de la clôture implantée en bordure des voies et des espaces publics sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. Elles comporteront une ouverture pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades, ...

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les haies ainsi que la végétation des milieux humides seront maintenues ou restaurées pour permettre aux différentes espèces animales et végétales de ces milieux de se déplacer et de se développer.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Paysagement des abords des constructions :

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* sera maintenue, remplacée ou créée aux abords directs de la construction.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU :

En dehors des aménagement et constructions autorisées sous conditions à l'article A2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions présenteront un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Elles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N comprend trois secteurs Na, Nb et Ne.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole ou forestière et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.

Les installations classées* soumises à autorisation et à déclaration

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation est interdite.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

- Toute construction
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

Les servitudes définies au décret 11/09/2009 relatif au classement du massif forestier de Rambouillet en « Forêt de Protection » seront respectées.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

- Toute construction
- Tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation)
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières* à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'avancée vers le massif.

Dans le secteur Na :

L'aménagement* des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.

L'extension* des constructions existantes à condition de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher* et de respecter l'équilibre du milieu.

Les annexes à la construction principale sous réserve qu'elles n'excèdent pas 25 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nb :

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient destinées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.

Dans le secteur Ne :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

Les aires de jeux et de sports à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

La voie de desserte, le cas échéant, et ses carrefours devront présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT**a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

Toute opération respectera les prescriptions imposées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin Orge-Yvette et les prescriptions imposées par les périmètres de protection des captages.

Dans les secteurs Na et Ne, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Dans le reste de la zone, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en dangers.

Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.

Pour les rejets de vidange de piscine, le désinfectant sera supprimé, notamment le chlore, avant le rejet et d'effectuer ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DECHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon
- Soit en retrait de l'alignement des voies* et emprises publiques ou des cours communes d'une distance minimale de 10 mètres.

L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas l'une des règles ci-dessus s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES •

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, cette distance sera réduite de 0,50 mètre, si nécessaire.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol réglementée ci-dessus.

Dans le secteur Ne :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 9 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est recommandé de se référer aux cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexés au présent règlement :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc.

1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les extensions des constructions destinées à l'habitation s'inscriront en harmonie avec la façade de la construction principale.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2. AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur de la clôture implantée en bordure des voies et des espaces publics sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. Elles comporteront une ouverture pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les haies ainsi que la végétation des milieux humides seront maintenues ou restaurées pour permettre aux différentes espèces animales et végétales de ces milieux de se déplacer et de se développer.

Les plantations utilisées seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement et recommandées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Espaces boisés classés* :

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

Dans les Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagement et constructions autorisées sous conditions à l'article N2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,1.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement * d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant le COS réglementé ci-dessus.

Dans le secteur Ne :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions présenteront un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Elles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

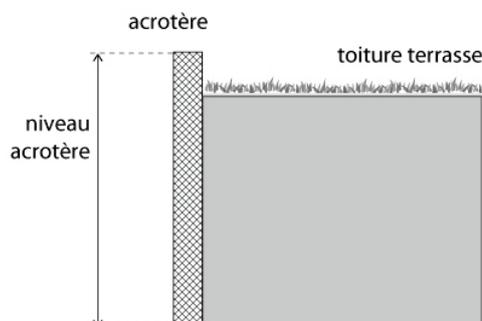
Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI : LEXIQUE

DEFINITIONS

ACROTÈRE :

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...)

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement* dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

BATIMENT

Construction* d'un seul tenant mettant à couvert un espace pour loger des hommes, des animaux ou des choses. Un même édifice peut comprendre plusieurs bâtiments.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher de la construction et la superficie du terrain sur lequel elle s'implante.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes* à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

CONSTRUCTION DESTINEE AUX BUREAUX

Cette destination comprend les locaux et annexes* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

CONSTRUCTION DESTINEE AU COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes* (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

CONSTRUCTION DESTINEE A L'ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

CONSTRUCTION DESTINEE A L'INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

CONSTRUCTION DESTINEE A LA FONCTION D'ENTREPOT

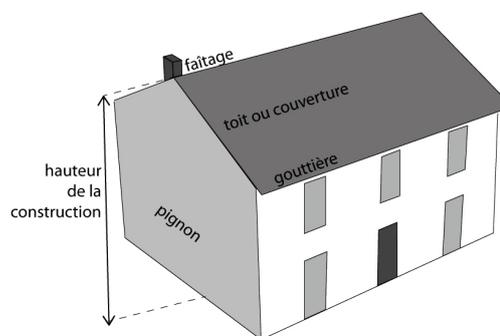
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface de propriété (article R. 420-1 du code de l'urbanisme). Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

FAITAGE :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

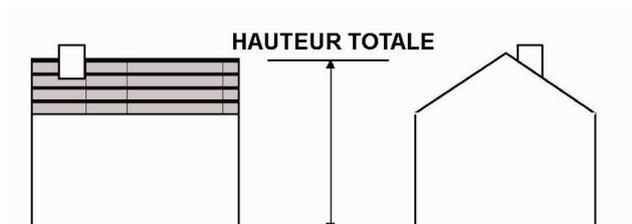


HABITATIONS LEGERES DE LOISIR

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel*.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas

- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

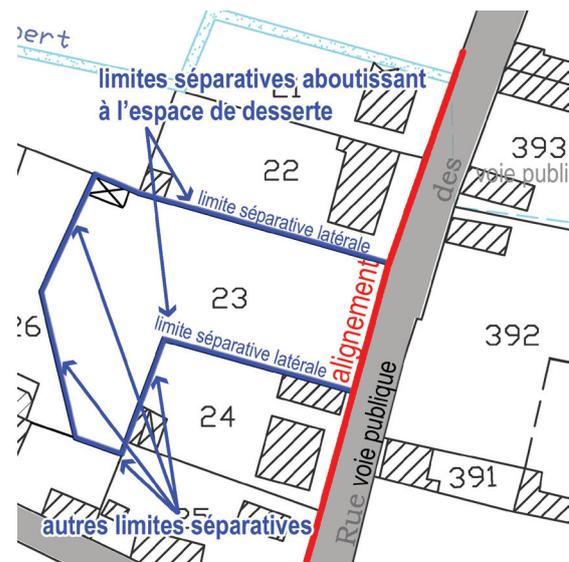
LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées* (alignement*).

Elles se composent :

Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).

Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.



MARGE DE REcul

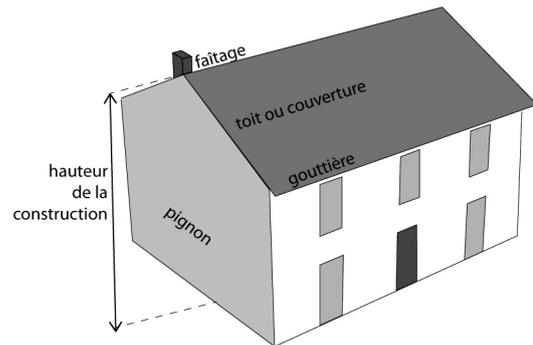
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport au mur de façade et à l'aplomb des terrasses, saillies et balcons quand ils existent. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

PAREMENT :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

PIGNON ET MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**SURELEVATION**

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

SURFACE DE PLANCHER

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière*.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VOIES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

VUE

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments du paysage repérés aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser :
 - Les abords de la Rabette
 - Les abords de l'église
 - Les fonds de parcelle entre le centre bourg et le Potage
 - Le Potager
 - Les jardins en bordure du mur du Potager
 - L'entrée de ville ouest depuis la rue Guy le Rouge
 - Les espaces arborés au lieu-dit de la Désespérée

- Dans la zone agricole : les abords de l'Aulne et du ruisseau Sainte-Anne

- Dans les zones naturelles et forestières :
 - Les espaces de pratique du golf
 - Les abords du château Porgès
 - Les abords des ruines du château-fort
 - Le site de Moque Bouteille identifié en zone d'intérêt écologique à conforter au Plan de Parc
 - Le tracé de l'ancienne voie ferrée et ses abords sur lesquels est prévue l'aménagement d'un chemin de promenade intercommunal
 - Le vallon du ruisseau Sainte-Anne également classé en zone d'intérêt écologique à conforter au Plan de Parc
 - Les abords de l'Aulne, en limite nord-est de la commune.

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme correspondent à l'ensemble du centre historique, y compris les éléments suivants :

- Le Potager et ses murs,
- Les constructions anciennes implantées en bordure sud de la rue Guy le Rouge,
- Le mur implanté en bordure est du chemin sous la ville,
- Les murs autour du château Louis XIII, la construction située rue 2 rue des Cardinaux de Rohan,
- Le lavoir situé en bordure de la Rabette et accessible par le chemin sous la ville.

LES SENTIERS PIETONNIERS A PRESERVER

Les sentiers piétonniers repérés aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme sont les suivants :

- La sente située en limite sud de l'opération de la Butte du Moulin à vent ;
- La sente reliant la rue Raymond Loewy à la rue de Longvilliers ;
- Dans l'opération dite du Village :
 - . La sente reliant la rue de Longvilliers à la route de la Porte d'Etampes ;
 - . La sente reliant la rue Jules Progrès à la Rabette ;
 - . La sente reliant la rue de la Rabette au chemin de Longvilliers à Rochefort ;
 - . La sente longeant la Rabette en limite nord de l'opération du village ;
- La ruelle aux brebis.

TITRE VII : ANNEXES

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement, pièces n°5.2 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
			<i>Approchée en m²</i>
1	Cheminement	Commune	1 460
2	Cimetière	Commune	1 510
TOTAL			2 970

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Le présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins et pour la formation de clôtures en haies végétales pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques recommandée par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse est présentée ci-après dans le document joint au présent règlement.

CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Le présent règlement fait référence aux cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse présentés ci-après dans les documents joints au présent règlement :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc.