

# PLU

Gometz  
Le Châtel

## Plan Local d'Urbanisme

## Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

## Révision « allégée » du PLU

### 3. Règlement

Révision allégée approuvée par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2018





# SOMMAIRE

---

INTRODUCTION.....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	7
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	13
ZONE UA.....	15
ZONE UB.....	29
ZONE UC.....	41
ZONE UD.....	57
ZONE UE.....	71
ZONE UF .....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	89
ZONE A .....	91
ZONE N.....	101
ANNEXES AU REGLEMENT .....	113
Définitions.....	115
Essences d'arbres et d'arbustes préconisées .....	124
Les bâtiments/éléments bâtis ou paysagers repérés .....	139



# INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Gometz le Châtel.

## Division du territoire en zones et mesures de protection

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et naturelles (N) repérées au document graphique.

### Les zones urbaines (U)

**La zone UA** correspond au village traditionnel de Gometz le Châtel (UAa), aux abords de la route de Chartres (UAb) ainsi qu'au hameau ancien de Grivery (UAc) ;

**La zone UB** encadre les secteurs de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en vue de la création de logements individuels et/ou intermédiaires ;

**La zone UC** correspond aux quartiers résidentiels structurés à dominante de logements individuels ; elle comprend un secteur UCa dans le quartier des Delâches ;

**La zone UD** encadre les secteurs paysagers composés de logements individuels sur de grandes parcelles ;

**La zone UE** rassemble les équipements collectifs actuels et futurs à vocation administrative, éducative, sportive, de loisirs, socioculturelle et technique ;

**La zone UF** zones accueillant les activités économiques, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### Les zones agricoles (A)

**La zone A** est dédiée à l'activité agricole.

### Les zones naturelles (N)

**La zone N** couvre des espaces naturels ou forestiers à préserver. Elle comprend un secteur Na.

### Les mesures de protection

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espaces boisés classés » (EBC) (article L113-1 du Code de l'urbanisme).
- Les « espaces verts remarquables » introduits par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont eux aussi repérés sur les documents graphiques. Ils peuvent être de deux types :
  - o « les espaces verts remarquables stricts », protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur des coteaux. Ils sont strictement inconstructibles,
  - o « les espaces verts évolutifs ». Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

### Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Par ailleurs, figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R151-34 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peuvent être imposés ou autorisés avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 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, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

## Les 16 articles du PLU

---

Chaque zone du PLU comporte un règlement de 16 articles.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

### ➤ Les articles 1 et 2 permettent de définir ce qu'il est possible de construire

- *Article 1* : Les occupations ou utilisations du sol interdites
- *Article 2* : Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### ➤ Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions techniques dans lesquelles le terrain est constructible

- *Article 3* : Les accès et voiries
- *Article 4* : La desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...)
- *Article 5* : La superficie minimale des terrains constructibles → La Loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé toute mention de superficie minimale des terrains. Cet article est donc « sans objet ».

### ➤ Les articles 6 à 10 définissent les modalités architecturales et urbaines de l'implantation des constructions sur la parcelle

- *Article 6* : L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- *Article 7* : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- *Article 8* : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- *Article 9* : L'emprise au sol des constructions
- *Article 10* : La hauteur maximale des constructions

### ➤ Les articles 11, 12 et 13 fixent des obligations à respecter en matière de qualité des constructions, d'usage des espaces libres et de stationnement

- *Article 11* : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- *Article 12* : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement
- *Article 13* : Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations

### ➤ L'article 14 fixe une limite de constructibilité applicable à toute unité foncière de la zone qui est égale à la surface totale de surface de plancher constructible divisée par la surface de l'unité foncière

- *Article 14* : Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) → La Loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé toute mention du COS. Cet article est donc « sans objet ».

### ➤ Les articles 15 et 16 définissent des obligations en termes de performance énergétique et en réseaux de télécommunication

- *Article 15* : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales
- *Article 16* : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

## **Adaptations mineures**

---

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Aires de stationnement**

---

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

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.

## **Bâtiments détruits ou démolis**

---

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Participation des constructeurs

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

- 1- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.  
Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.
- 2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif
  - aux périmètres de travaux publics
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - à la réalisation de réseaux
  - aux routes à grande circulation
- 3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- 4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- 5- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

## Règles de construction

---

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

## Accessibilité des personnes handicapées

---

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.



## Dispositions relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation

---

Toute la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation :

- remontée de nappe phréatique,
- ruissèlement sur terrain en forte pente, ou sur terres argileuses,
- débordement des cours d'eau.

Il s'agit notamment des quartiers Saint-Clair, et les parties encaissées du quartier des bigarreux et de Paris Chevreuse.

En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de prendre en compte les aléas inhérents à ces phénomènes et d'en limiter la portée :

- il est conseillé de faire une étude de sol préalable prenant en compte ce risque potentiel,
- il est préconisé d'interdire les sous-sols, de rehausser légèrement la cote du plancher du rez-de-chaussée, et de surélever les installations électriques.

## Dispositions relatives aux zones humides avérées (Nzh) (L151-23 et R123-11h du Code de l'urbanisme)

---

Cf. article 2 de la zone Nzh

## Dispositions relatives aux zones humides présumées et potentielles (L151-23 et R123-11h du Code de l'urbanisme)

---

L'étude zones humides menée par le SIAVHY n'a pas permis un repérage complet dans la mesure où certaines parcelles privées n'ont pu être explorées. Le principe de précaution s'impose. Aussi, trois types de zones humides sont repérés sur le plan de zonage :

- les zones humides avérées suite à l'étude du SIAVHY : il s'agit uniquement de la zone Nzh,
- les zones humides présumées (celles existantes dans le PLU approuvé),
- les zones humides potentielles : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAVHY, mais qui sont restées inaccessibles (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides-présumées et potentielles identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Conformément au SAGE Orge Yvette, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides (figuré orange sur la carte de pré-localisation du SAGE dans le rapport de présentation du PLU) doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement ainsi qu'aux dispositions du SAGE Orge-Yvette qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées (Disposition ZH.2 article 3 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).

### Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et

atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe) dans les nouvelles plantations.

## **Dispositions particulières aux zones urbaines riveraines des axes considérés comme bruyants**

---

Application de l'arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005.

Pour l'application de cet arrêté, les voies traversant le territoire de la commune de Gometz le Châtel ont été classées :

- RD 35 [du carrefour au RD 988 à la fin de limitation à 70 km/h] - catégorie 3 (100 m)
- RD 35 [de la fin de limitation à 70 km/h à la limitation à 70 km/h] – catégorie 2 (250 m)
- RD 35 [de la limitation à 70 km/h à la limite communal de Gometz/Saint-Jean-de-Beauregard] – catégorie 3 (100 m)
- RD 988 [de la limite communale de Bures-sur-Yvette à la limite de Gometz-la-Ville] – catégorie 4 (30 m)
- Déviation de Gometz-la-Ville [de la limite communale de Gometz le Châtel-Gometz-la-Ville au RD 35] – catégorie 4 (30 m)

Ces dispositions s'appliquent de part et d'autres de la voie. À l'intérieur des secteurs délimités au document graphique (informations utiles), les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique suffisant, conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

## **Prescription concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc)**

---

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, en application de l'article R555-30 b) du Code de l'environnement, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- Servitude SUP 1 (55 mètres de part et d'autres de la canalisation) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du Code de l'environnement.
- Servitude SUP 2 (5 mètres de part et d'autres de la canalisation) L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- Servitude SUP 3 (5 mètres de part et d'autres de la canalisation) L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (servitudes d'utilité publique).

## **Prévention du risque retrait-gonflement des argiles**

---

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (servitudes d'utilité publique), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

## **Espaces boisés classés (EBC)**

---

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



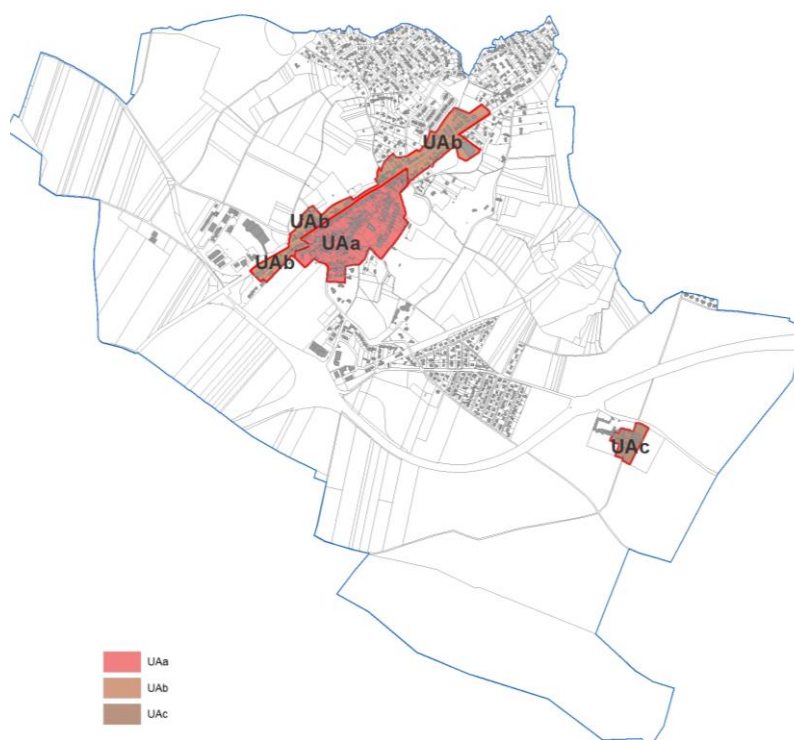
# ZONE UA

Secteurs UAa, UAb, UAc

**CETTE ZONE CORRESPOND À DES SECTEURS ANCIENS TRADITIONNELS :**

- **UAa** : CENTRE ANCIEN HISTORIQUE D'ORIGINE MÉDIEVAL À PRÉSERVER PRINCIPALEMENT AUTOUR DE LA RUE SAINT-NICOLAS ET DES RUES ADJACENTES ;
- **UAb** : SECTEURS MIXTES AUX ABORDS DE LA ROUTE DE CHARTRES ;
- **UAc** : HAMEAU ANCIEN DE GRIVERY À PRÉSERVER.

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



### ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone ;
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air ;
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage... ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont interdites en zone UA<sub>C</sub>. Dans les secteurs UA<sub>A</sub> et UA<sub>B</sub> elles sont autorisées sous conditions de l'article 2 ;
- Les activités artisanales et commerciales, en dehors de celles soumises aux conditions de l'article 2.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones UA<sub>A</sub> et UA<sub>B</sub>, sont autorisés :

- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions cumulatives suivantes :
  - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- Dans les secteurs UA<sub>A</sub> et UA<sub>B</sub>, les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres,
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans la zone UA<sub>C</sub>, sont autorisés :

À la date d'application du présent règlement, l'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 20 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante.

#### Dans toute la zone

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 7 logements et plus et/ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.~~

~~Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous-sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~



**ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Cette largeur devra être conservée sur l'ensemble du linéaire de la voie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.

**ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**4.2. Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

**4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment

limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Règles générales

#### Dans le secteur UAa :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants peut être implantée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

#### Dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions implantées à l'alignement, mais en retrait de l'une des limites séparatives, seront prolongées par un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 2 mètres, implanté à l'alignement, sans percement ou avec un percement correspondant à une entrée piétonne de cour ou de jardin ou à l'accès d'un véhicule.

#### Dans les secteurs UAb et UAc :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

### 6.2 Règles particulières

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XXXXXX) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres.
- La surélévation n'excède pas 3 mètres à l'aplomb de la façade concernée.

Les dispositions du 6.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur, réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XXXXXX), dans la mesure où ils n'excèdent pas 20 cm d'épaisseur et ne débordent pas sur le domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Règles générales

#### 7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

#### 7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

#### 7.1.3 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives

##### - Secteur UAa :

Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture ;
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

##### - Secteur UAb et UAc :

Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues ;

- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

### 7.2 Règles particulières

**7.2.1** Pour les constructions existantes, l'implantation des constructions principales est limitée à un linéaire de 15 mètres sur chaque limite séparative latérale. Un linéaire d'implantation supplémentaire de 5 mètres est autorisé pour les constructions principales uniquement si leur hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres.

**7.2.2** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 20 cm d'épaisseur et sans pouvoir déborder à l'extérieur de l'unité foncière.

**7.2.3** Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite.

**7.2.4** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 7 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**7.2.5** Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur de l'unité foncière, les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 4 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de retrait est au moins égale à 1 mètre.

**7.2.6** Les **éléments et équipements produisant des nuisances** tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que celles des vues directes.

**7.2.7** Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7.2.8** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7.2.9** Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique depuis le haut de la berge.

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

**8.1 Règle générale applicable aux constructions principales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres en tout point. Dans le cas d'une façade comportant une ouverture créant des vues, cette distance est portée à 8 mètres.

**8.2 Règles particulières**

**8.2.1** La construction d'un bâtiment annexe est autorisée sur une propriété supportant un bâtiment principal. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée s'ils ne sont pas accolés.

**8.2.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à la règle 8.1.

**8.2.3** Dans le cas d'une copropriété, les règles définies en 8.1 s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

**8.2.4** Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9.1 Règles principales****Dans la zone UAa**

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Dans la zone UAb**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

**Dans la zone UAc**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **l'emprise au sol existante de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement (XXXXXX) à laquelle est ajouté un total de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, réalisée en une ou plusieurs fois. Par exemple, pour une construction existante de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une extension de 20 m<sup>2</sup> est autorisée par le présent règlement.**

**9.2 Règles particulières**

**9.2.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

**9.2.2** Dans les secteurs UAb et UAc, l'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1 Définition**

Toute nouvelle construction doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas de façades ayant une longueur inférieure à 10 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade. Dans une bande de profondeur de 25 mètres depuis l'alignement de la route de chartres, le niveau de sol de référence est celui auquel se situe la route de Chartres.

**10.2 Règle principale**

**10.2.1** La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.

**10.2.2** Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.

**10.3 Règle particulière**

**10.3.1** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

**10.3.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à la règle principale (10.2). Leur hauteur est limitée à 12 mètres.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Il sera privilégié des façades étroites implantées sur la rue. L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle garantit une bonne intégration paysagère de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de

l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Une liste de prescription détaillée est annexée au présent règlement.

### 11.1 Composition générale et volumétrie des constructions

#### 11.1.1. Les toitures

##### Règle générale

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Toutefois, cette disposition ne s'impose pas pour 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m<sup>2</sup>) ou en ardoise. L'emploi du zinc est autorisé sur une partie de la toiture, le caractère dominant doit rester en tuile ou ardoise.

Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées (cf. définition en annexe).

Si la construction principale n'est pas couverte de matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale est autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### Règles applicables aux vérandas, serres...

La pente de toiture est non réglementée pour les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

##### Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable

Ils sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les dispositifs ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence, d'une forme simple, non crénelée et composée avec les ouvertures en toiture et en façade,

#### 11.1.2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les percements en façade et en toiture devront être alignés.

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement. Il ne pourra pas être créé plus d'un châssis tous les 5 mètres de toiture.

La proportion des châssis de toit sera plus haute que large, avec des dimensions ne devant pas excéder 0,80 m de large et 1,20 m de haut. Au-delà de cette dimension, les meneaux sont obligatoires dans des proportions qui permettent une bonne intégration paysagère.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Les caissons de volets roulants sont interdits. Si toutefois ils doivent être restaurés, ils ne doivent pas être apparents.

Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.

Les portes de garage devront proposer un aspect à lames verticales. Les portes anciennes charretières doivent être conservées.

### 11.1.3. Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local. Les modénatures de façade existantes doivent être conservées, préservées, restaurées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

Les anciennes devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial (Maison Hortense, ancienne Boulangerie place Hakenberger, ancienne boucherie), devront être conservées.

## 11.2 Les éléments techniques

### 11.2.1. Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### 11.2.2. Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### 11.2.3. Les antennes

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

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## 11.3 Les clôtures et les portails

### 11.3.1. Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

#### 11.3.1.1 Sur voirie, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.



- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

En zones UAb et UAc, et en fonction de la constitution architecturale du bâti, le mur plein pourra être remplacé par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **11.3.1.2 En limite séparative :**

La clôture devra avoir un aspect qualitatif et durable. L'emploi de matériaux tels que d'aspect bois, ou des dispositifs occultants d'aspect plastique, canisse ou bruyère est interdit.

### **11.3.1.3 En fond de jardin :**

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (*voir liste des essences locales annexée au présent règlement*).

### **11.3.2. Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **11.4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Règles générales**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de constructions de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux

logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### 12.2 Normes minimales de stationnement par destination

#### 12.2.1. Habitat

2 places par logement. Si les places sont réalisées en extérieur, au moins 50 % doit être traité en espace perméable.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Rappel : Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 12.2.2. Commerces, artisanat et bureaux

60 % de la surface de plancher de la construction.

Toutefois, pour les commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

#### 12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

### 12.3. Normes techniques

#### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

#### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 m

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 m

A partir de 30 voitures : 5 m

#### Rampes

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

### ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### 13.1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### 13.2. Obligation de planter

Au moins 50 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe).

Un arbre est imposé par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

#### 13.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 13.4. Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations).

#### 13.5. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme (cf. dispositions générales du présent règlement).

#### 13.6. Espaces verts remarquables

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace verts remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils peuvent être de deux types :

- « les espaces verts remarquables stricts », protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur des coteaux. Ils sont strictement inconstructibles.
- « les espaces verts évolutifs ». Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

**ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

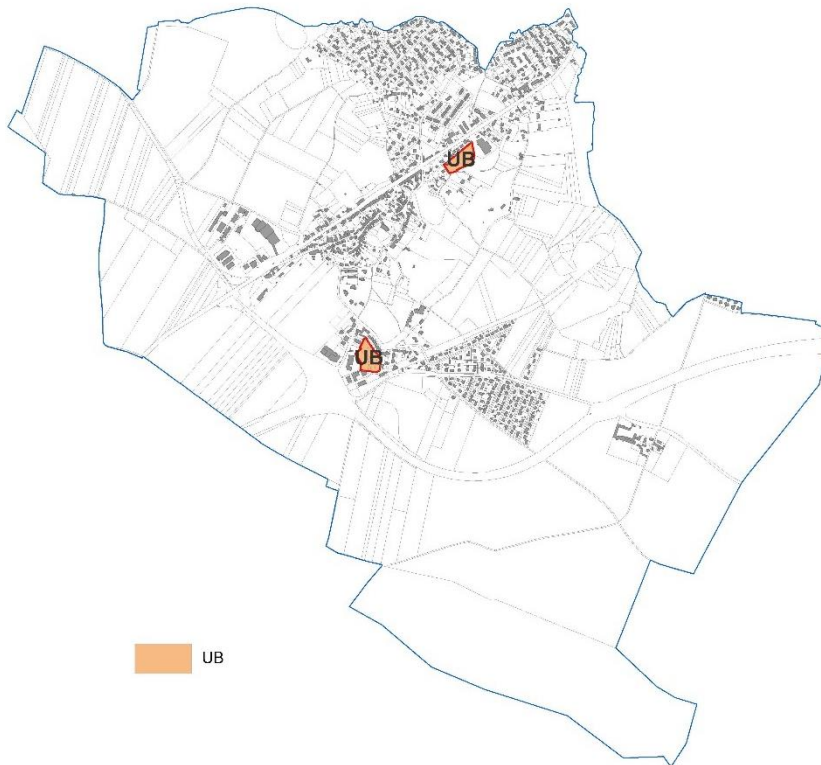
**ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# ZONE UB

**SECTEURS DE PROJET A VOCATION D'ACCUEIL DE LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION. CETTE ZONE EST DESTINEE A RECEVOIR PRINCIPALEMENT DES HABITATIONS INDIVIDUELLES OU INTERMEDIAIRES**

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



Certaines parties de cette zone sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 (voir plan des informations utiles).

Certaines parties de cette zone sont concernées par l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme et le décret du 5 février 1986 visant la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques

### ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage...
- Les ouvertures et exploitations de carrières
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles
- Les activités artisanales et commerciales
- Les constructions à usage de bureau en dehors de celles soumises aux conditions de l'article UB2

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions programmatiques, architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation inscrites dans les OAP « entre route de Chartres et Vieux Chemin », ainsi que « secteur des Delâches ».
- Les constructions à usage de bureaux, à condition que la surface affectée à l'activité n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions réalisées dans les secteurs présentant des risques d'inondations matérialisés sur le document graphique devront prendre en compte les aléas inhérents à ces phénomènes et présenter des aménagements susceptibles d'en limiter la portée (surélévation des installations électriques, etc.)
- ~~• Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite. Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

### ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.

### ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Alimentation en Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

##### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses AVEC système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

#### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

### ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Règle générale

L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin » et « Secteur des Delâches ».

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

#### 6.2. Règles particulières

6.2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

6.2.2. Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique depuis le haut de la berge.

### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 Règles générales

L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin » et « Secteur des Delâches ».

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures créant des vues* en façade ou en toiture (cf. définition en annexe),
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.



L'implantation des constructions principales est limitée à un linéaire de 15 mètres sur chaque limite séparative latérale.

### 7.2 Règles particulières

**7.2.1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur et sans pouvoir déborder à l'extérieur de l'unité foncière.

**7.2.2** Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite.

**7.2.3** Cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur de l'unité foncière, les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée sur deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 4 mètres sur l'autre ;
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de retrait est au moins égale à 1 mètre.

**7.2.4** Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que celles des vues directes.

**7.2.5** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7.2.6** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7.2.7** Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin ».

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. Règle principale

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

### 9.2. Règles particulières

**9.2.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Définition

Toute nouvelle construction doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas de façades ayant une longueur inférieure à 10 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

### 10.2 Règle principale

**10.2.1** La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est limitée à 6,50 mètres.

**10.2.2** Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.

### 10.3 Règle particulière

**10.3.1** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Il sera privilégié des façades étroites implantées sur la rue. L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle garantit une bonne intégration paysagère de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

### 11.1 Composition générale et volumétrie des constructions

### 11.1.1. Les toitures

#### Règle générale

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Une part de la toiture, limitée à 30 % d'emprise au sol de la construction principale, n'a pas de degré de pente imposé ; cette part peut être réalisée sous forme de toiture terrasse. D'autres dispositifs de toiture, y compris les toitures terrasses végétalisées sont autorisées s'ils sont justifiés par le choix d'une architecture bio-climatique.

Les couvertures en tôle ondulée, amiante ciment et papier goudronné sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

#### Règles applicables aux vérandas, serres...

La pente de toiture est non réglementée pour les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

#### Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'eau

- La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à des objectifs de performances énergétiques renforcées par rapport aux normes en vigueur (BBC) est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.1.2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les percements en façade et en toiture devront être alignés.

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

La proportion des châssis de toit sera plus haute que large, avec des dimensions ne devant pas excéder 0,80 m de large et 1,20 m de haut. Au-delà de cette dimension, les meneaux sont obligatoires dans des proportions qui permettent une bonne intégration paysagère.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les caissons de volets roulants sont interdits.

Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.

Les portes de garage devront proposer un aspect à lames verticales.

### 11.1.3. Les façades

L'aspect des façades latérales et postérieures des constructions doivent être en harmonie avec les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

## 11.2 Les éléments techniques

### 11.2.1. Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### 11.2.2. Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### 11.2.3. Les antennes

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

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## 11.3 Les clôtures et les portails

### 11.3.1. Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

#### 11.3.1.1. Sur voirie :

Les clôtures sont composés d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres implantés en limite de la parcelle devront être insérés harmonieusement dans les parties pleines de clôtures sur voies.

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### 11.3.1.2. En limite séparative :

La clôture devra avoir un aspect qualitatif et durable. L'emploi de matériaux tels que d'aspect bois, ou des dispositifs occultants d'aspect plastique, canisse ou bruyère est interdit.

#### 11.3.1.3 En fond de jardin :

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (*voir liste des essences locales annexée au présent règlement*).

Les clôtures pleines mitoyennes ne doivent pas dépasser 2 mètres sauf s'il s'agit de reconstructions en mitoyens existants dont la présence participe à la qualité et au style architectural environnant.

### 11.3.2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE UB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### 12.1 Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de construction de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### 12.2 Normes de stationnement par destination

#### 12.2.1. Habitat

2 places par logement. Si les places sont réalisées en extérieur, au moins 50 % doit être traité en espace perméable.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »).

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Rappel : Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 12.2.2. Commerces, artisanat et bureaux

60 % de la surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

### **12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

### **12.3. Normes techniques**

#### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5,00 mètres

#### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 mètres

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres

A partir de 30 voitures : 5 mètres

#### Rampes

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions paysagères inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation inscrites dans les OAP « entre route de Chartres et Vieux Chemin », ainsi que « secteur des Delâches »

### **13.2 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **13.3 Obligation de planter**

Au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces de pleine terre (*voir définition en annexe*).

Un arbre est imposé par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **13.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions figurant à l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.5 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations).

### 13.6 Espaces verts remarquables

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace verts remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils peuvent être de deux types :

- « les espaces verts remarquables stricts », protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur des coteaux. Ils sont strictement inconstructibles.
- « les espaces verts évolutifs ». Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limités à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### 13.7 Zones humides

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.~~

## ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

## ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé





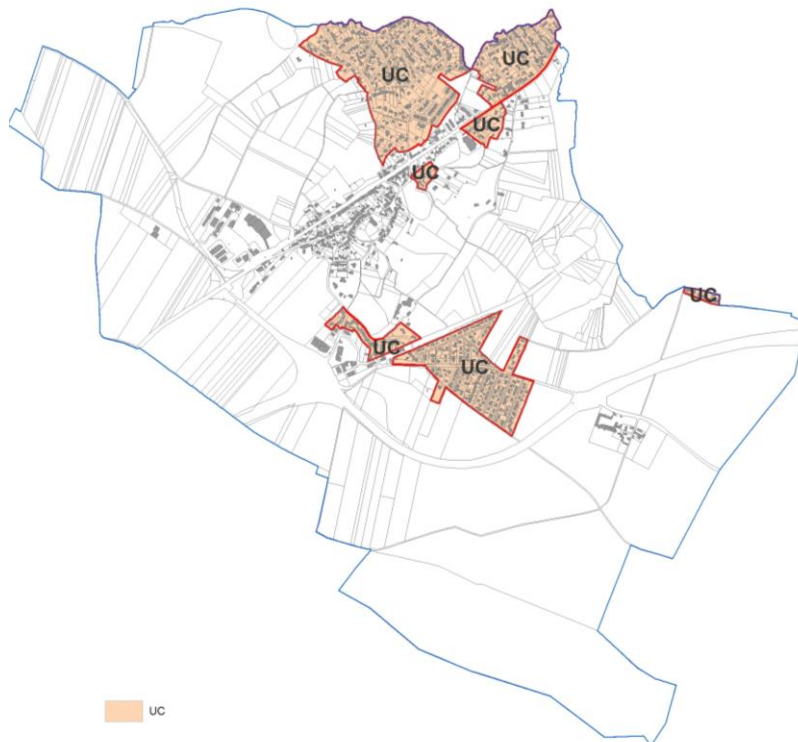
# ZONE UC

## Secteurs UC et UCa

**LA ZONE UC CORRESPOND AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS STRUCTURÉS À DOMINANTE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS.**

**ELLE COMPORTE UN SECTEUR UCa, CORRESPONDANT AU SECTEUR DE LA PLAINE DES DELACHES, ACCUEILLANT UNE OPÉRATION MIXTE DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS.**

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



Certaines parties de cette zone sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 (voir plan des informations utiles).

Certaines parties de cette zone sont concernées par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et le décret du 5 février 1986 visant la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques

### ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage...
- Les ouvertures et exploitations de carrières
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles
- Les activités artisanales et commerciales et de bureaux en dehors de celles soumises aux conditions de l'article UC2

### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UC, sont autorisés :

Les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions cumulatives suivantes :

- Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- Que, en ce qui concerne les constructions à usage de commerces ou d'artisanat, la surface affectée à l'activité n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En UCa, sont autorisés sous réserve d'un aménagement cohérent, les occupations du sol non interdites à l'article UC1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les activités de bureaux, n'excédant pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve d'être associées à une habitation.

En UC et UCa :

Les constructions réalisées dans les secteurs présentant des risques d'inondations matérialisés sur le document graphique devront prendre en compte les aléas inhérents à ces phénomènes et présenter des aménagements susceptibles d'en limiter la portée (surélévation des installations électriques, etc.)

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 7 logements et plus et/ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.~~

~~Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous-sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

### ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.

### ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

##### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

- Dans la zone UC, le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale).
- Dans la zone UCa, le débit de fuite sera limité à 0,7 litres par seconde et par hectare (référence à des pluies de retour cinquantennale).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

## ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Règle générale

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.2. Règles particulières

**6.2.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres en zone UC et à 1 mètre en zone UCa.

**6.2.2** Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique depuis le haut de la berge.

**6.2.3** Uniquement dans la zone UC, conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 Règles générales applicables en zone UC

##### 7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

###### 1) Dans une bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement

- a. **Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres**, la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives ;
- b. **Pour les terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 mètres**, la construction est autorisée :
  - Soit sur l'une des limites séparatives latérales ;
  - Soit en retrait de l'une de ces limites selon les dispositions du 7.1.2 suivant.

L'implantation des constructions principales est limitée à un linéaire de 15 mètres sur chaque limite séparative latérale.

###### 2) Au-delà de la bande de 25 mètres, seuls les bâtiments annexes sont autorisés sur les limites séparatives latérales

3) Pour les terrains issus d'une division effectuée à compter de la date d'approbation du présent règlement, les constructions nouvelles principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. La marge minimum de retrait est fixée à 2,50 mètres si la construction ne présente pas d'ouverture créant des vues. Elle est fixée à 8 mètres en cas d'ouverture créant des vues.

##### 7.1.2 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement comportant de nouvelles ouvertures créant des vues doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues (cf. définition en annexe), en façade ou en toiture ;
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

##### 7.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 8 mètres minimum. Seuls les bâtiments annexes sont autorisés sur les limites séparatives.

## 7.2 Règles générales applicables en zone UCa

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en retrait avec un minimum de :
  - 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas des ouvertures créant des vues (cf. définition en annexe), en façade ou en toiture ;
  - 8 mètres dans le cas contraire (y compris en cas de toitures terrasses accessibles). Cette distance pourra être réduite à 2,50 m dans le cas d'équipements publics ou d'ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif.

## 7.3 Règles particulières

**7.3.1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 20 cm d'épaisseur et sans pouvoir déborder à l'extérieur de l'unité foncière.

**7.3.2** Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite.

**7.3.3** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 5 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**7.3.4** Cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur de l'unité foncière, les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée sur deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 4 mètres sur l'autre ;
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de retrait est au moins égale à 1 mètre.

**7.3.5** Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que celles fixées en cas d'ouvertures créant des vues.

**7.3.6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7.3.7** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7.3.8** Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.

**7.3.9** Uniquement dans la zone UC, conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8.1 Règles générales applicables aux constructions principales

##### Dans la zone UC

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 16 mètres si leurs façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues.

Dans le cas où seule l'une des façades en vis-à-vis comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 10,50 mètres en tout point de la construction. (*La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*).

Dans le cas où aucune des façades en vis-à-vis ne comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est réduite à 5 mètres minimum en tout point de la construction.

##### Dans la zone UCa

Une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### 8.2 Règles particulières

**8.2.1** La construction d'un bâtiment annexe est autorisée sur une propriété supportant un bâtiment principal. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée s'ils ne sont pas accolés.

**8.2.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à la règle 8.1.

**8.2.3** Uniquement dans la zone UC, conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 9.1. Règle générale

##### Dans la zone UC

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à **35 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **25 %** de la superficie de l'unité foncière.

##### Dans la zone UCa

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (y compris les annexes) ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

#### 9.2. Règles particulières

**9.2.1** En cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, l'emprise au sol est fixée à 35 %.

**9.2.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

**9.2.3** Uniquement dans la zone UC, conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 Définition

Toute nouvelle construction doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas de façades ayant une longueur inférieure à 10 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

#### 10.2 Règle principale

**Dans la zone UC :**

**10.2.1** La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faitage est limitée à 9,50 mètres.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6,50 mètres.

**10.2.2** Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.

**Dans la zone UCa :**

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 9,50 mètres.

Dans le cas de toitures terrasses, un retrait d'au moins 1,50 m doit être créé par rapport aux façades et pignons sur le dernier niveau.

#### 10.3 Règle particulière

**10.3.1** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

**10.3.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à la règle principale (10.2). Leur hauteur est limitée à 12 m.

### ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.



**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Il sera privilégié des façades étroites implantées sur la rue. L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle garantit une bonne intégration paysagère de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

### 11.1 Composition générale et volumétrie des constructions

#### 11.1.1. Les toitures

##### Règle générale

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, une part de la toiture n'a pas de degré de pente imposé ; cette part peut être réalisée sous forme de toiture terrasse en respectant les règles ci-après :

- 100 % d'emprise au sol de la construction en cas de **toiture terrasse intégralement végétalisée** non accessible depuis l'intérieur de la construction ;
- Dans le quartier des Bigarreux, 40 % de l'emprise au sol de la construction principale accessibles seulement en rez-de-chaussée ;
- 30 % dans les **autres cas**.

Les couvertures en tôle ondulée, amiante ciment et papier goudronné sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

##### Règles applicables aux vérandas, serres...

La pente de toiture est non réglementée pour les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

##### Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'eau

- La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à des objectifs de performances énergétiques renforcées par rapport aux normes en vigueur (BBC) est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.1.2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les percements en façade et en toiture devront être alignés.

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

La proportion des châssis de toit sera plus haute que large, avec des dimensions ne devant pas excéder 0,80 m de large et 1,20 m de haut. Au-delà de cette dimension, les meneaux sont obligatoires dans des proportions qui permettent une bonne intégration paysagère.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Les caissons de volets roulants sont interdits. Si toutefois ils doivent être restaurés, ils ne doivent pas être apparents.

Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.

Les portes de garage devront proposer un aspect à lames verticales. Les portes anciennes charretières doivent être conservées.

### 11.1.3. Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local. Les modénatures de façade existantes doivent être conservées, préservées, restaurées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

Les anciennes devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial devront être conservées.

## 11.2 Les éléments techniques

### 11.2.1. Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### 11.2.2. Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### 11.2.3. Les antennes

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

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## 11.3 Les clôtures et les portails

### 11.3.1. Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, - toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

### **11.3.1.1. Sur voirie :**

Les clôtures sont composés d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres implantés en limite de la parcelle devront être insérés harmonieusement dans les parties pleines de clôtures sur voies.

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **11.3.1.2. En limite séparative :**

La clôture devra avoir un aspect qualitatif et durable. L'emploi de matériaux tels que d'aspect bois, ou des dispositifs occultants d'aspect plastique, canisse ou bruyère est interdit.

### **11.3.1.3 En fond de jardin :**

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (*voir liste des essences locales annexée au présent règlement*).

Les clôtures pleines mitoyennes ne doivent pas dépasser 2 mètres sauf s'il s'agit de reconstructions en mitoyens existants dont la présence participe à la qualité et au style architectural environnant.

### **11.3.2. Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **11.4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

## **ARTICLE UC 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Règles générales**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de constructions de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### **12.2 Normes minimales de stationnement par destination**

#### **12.2.1. Habitat**

2 places par logement. Si les places sont réalisées en extérieur, au moins 50 % doit être traité en espace perméable.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Rappel : Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **12.2.2. Commerces, artisanat et bureaux**

60 % de la surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

#### **12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

### **12.3. Normes techniques**

#### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5,00 mètres

#### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 mètres

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres  
 A partir de 30 voitures : 5 mètres

## Rampes

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

## ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

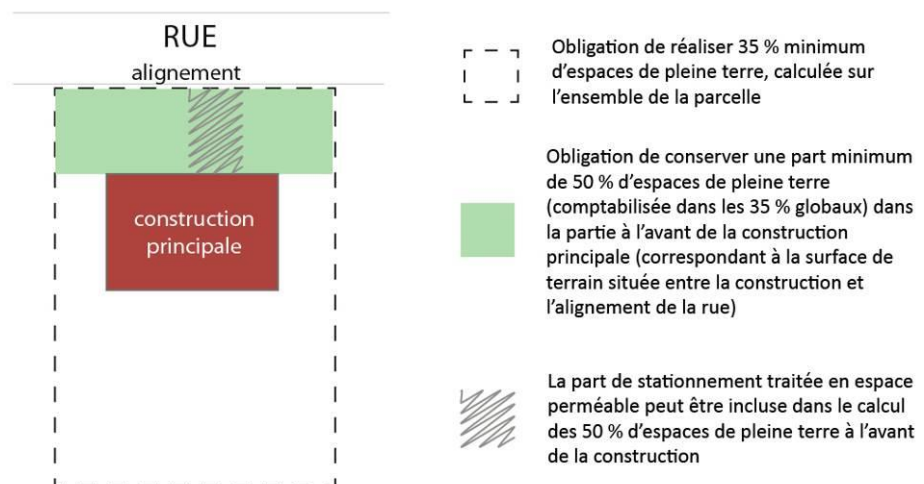
Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### 13.2. Obligation de planter

#### 13.2.1 Dans la zone UC

Au moins **35 %** de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces de pleine terre (*voir définition en annexe*).

La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de terrain comprise entre la construction et l'alignement de la rue), doit conserver une part minimum de 50 % d'espaces de pleine terre (comptabilisée dans les 35 % globaux), hors stationnement et voie d'accès. Toutefois, la part de stationnement traitée en espace perméable peut être incluse dans le calcul des 50 % d'espaces de pleine terre à l'avant de la construction. (cf. schéma ci-après).



#### 13.2.2 Dispositions particulières applicables dans la zone UCa

- La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40 % de l'unité foncière à autoriser  
*Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :*
  - Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables
  - Les aires de jeux,
  - Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles
  - Les espaces de pleine terre
  - Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)*Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :*
  - Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre,

- Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.

- Dans les opérations de plus de 20 logements, une aire de jeux devra être réalisée.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### 13.2.3 Dans les zones UC et UCa

Un arbre est imposé par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### 13.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations).

### 13.5 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme (cf. dispositions générales du présent règlement).

### 13.6 Espaces verts remarquables

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace verts remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils peuvent être de deux types :

- « les espaces verts remarquables stricts », protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur des coteaux. Ils sont strictement inconstructibles.
- « les espaces verts évolutifs ». Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limités à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### ~~13.7 Zones humides~~

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.~~

## ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

## ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

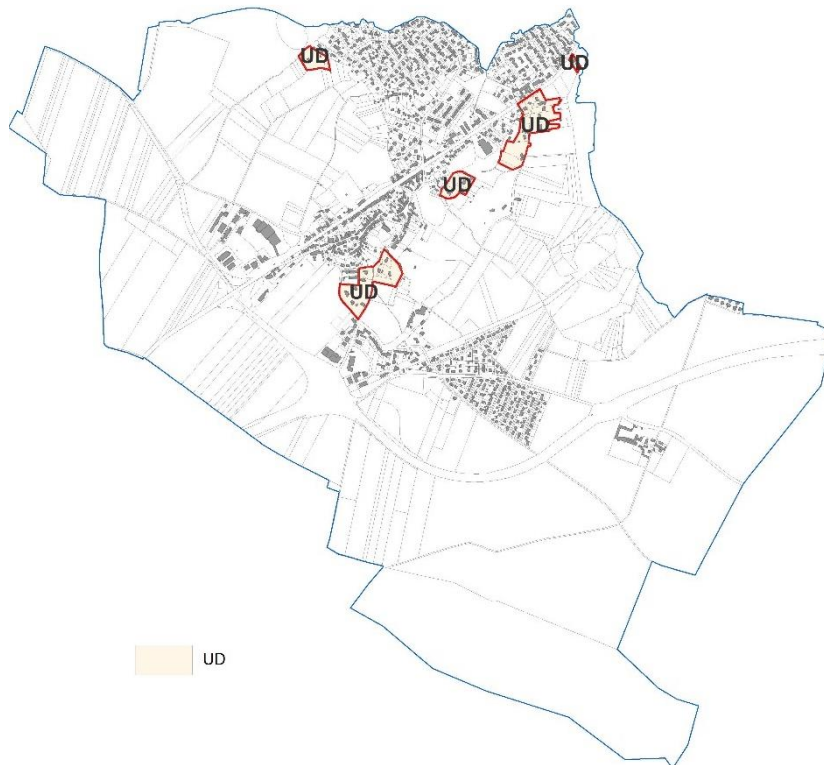




# ZONE UD

## SECTEURS PAYSAGERS COMPOSÉS DE LOGEMENTS INDIVIDUELS SUR DE GRANDES PARCELLES

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



Certaines parties de cette zone sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 (voir plan des informations utiles).

Certaines parties de cette zone sont concernées par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et le décret du 5 février 1986 visant la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques

### ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage...
- Les ouvertures et exploitations de carrières
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles
- Les activités artisanales et commerciales
- Les activités de bureaux, en dehors de celles soumises aux conditions de l'article UD2

### ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.
- Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions cumulatives suivantes :
  - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
  - Que, en ce qui concerne les constructions à usage de commerces ou d'artisanat, la surface affectée à l'activité n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions réalisées dans les secteurs présentant des risques d'inondations matérialisés sur le document graphique devront prendre en compte les aléas inhérents à ces phénomènes et présenter des aménagements susceptibles d'en limiter la portée (surélévation des installations électriques, etc.)

#### Dans toute la zone

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 7 logements et plus et/ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.~~

~~Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

### ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.

### ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Alimentation en Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

##### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par

hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

## ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Règle générale

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.2. Règles particulières

**6.2.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

**6.2.2** Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique depuis le haut de la berge.

**6.2.3** Conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet

d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 Règles générales

##### 7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles *ouvertures créant des vues* (cf. définition en annexe), doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance égale :

- à un minimum 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, en façade ou en toiture
- à un minimum de 4 mètres dans les autres cas.

##### 7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 12 mètres minimum.

#### 7.2 Règles particulières

**7.2.1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur et sans pouvoir déborder à l'extérieur de l'unité foncière.

**7.2.2** Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite.

##### 7.2.3 Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 5 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

**7.2.4** Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que celles des vues directes.

**7.2.5** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7.2.6** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7.2.7** Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.

**7.2.8** Conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet

d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8.1 Règles générales

##### 8.1.1. Les constructions principales

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 16 mètres si leurs façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues. (*La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement*).

Dans tout autre cas, cette distance est portée au minimum à 8 mètres en tout point de la construction.

#### 8.2 Règles particulières

**8.2.1** La construction d'un bâtiment annexe est autorisée sur une propriété supportant un bâtiment principal. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée s'ils ne sont pas accolés.

**8.2.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à la règle 8.1.

**8.2.3** Dans le cas d'une copropriété les règles définies en 8.1 s'appliquent non pas à l'unité foncière mais au regard de chacun des lots bâtis de la copropriété.

**8.2.4** Conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 9.1. Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

#### 9.2. Règles particulières

**9.2.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

**9.2.3** L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

**9.2.4** Conformément à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Définition

Toute nouvelle construction doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas de façades ayant une longueur inférieure à 10 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

### 10.2 Règle principale

**10.2.1** La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6,50 mètres.

**10.2.2** Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.

### 10.3 Règle particulière

**10.3.1** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

**10.3.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à la règle principale (10.2). Leur hauteur est limitée à 12 mètres.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Il sera privilégié des façades étroites implantées sur la rue. L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle garantit une bonne intégration paysagère de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

### 11.1 Composition générale et volumétrie des constructions

#### 11.1.1. Les toitures

#### Règle générale

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, une part de la toiture n'a pas de degré de pente imposé ; cette part peut être réalisée sous forme de toiture terrasse en respectant les règles ci-après :

- 100 % de la construction en cas de **toiture terrasse intégralement végétalisée** non accessible depuis l'intérieur de la construction
- 30 % dans les **autres cas**.

Les couvertures en tôle ondulée, amiante ciment et papier goudronné sont interdites.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

### **Règles applicables aux vérandas, serres...**

La pente de toiture est non réglementée pour les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

### **Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'eau**

- La conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à des objectifs de performances énergétiques renforcées par rapport aux normes en vigueur (BBC) est préconisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
- L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

#### **11.1.2. Les ouvertures en toiture et en façade**

Les percements en façade et en toiture devront être alignés.

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

La proportion des châssis de toit sera plus haute que large, avec des dimensions ne devant pas excéder 0,80 mètres de large et 1,20 mètres de haut. Au-delà de cette dimension, les meneaux sont obligatoires dans des proportions qui permettent une bonne intégration paysagère.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Les caissons de volets roulants sont interdits. Si toutefois ils doivent être restaurés, ils ne doivent pas être apparents.

Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.

Les portes de garage devront proposer un aspect à lames verticales. Les portes anciennes charretières doivent être conservées.



### 11.1.3. Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local. Les modénatures de façade existantes doivent être conservées, préservées, restaurées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

Les anciennes devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial devront être conservées.

## 11.2 Les éléments techniques

### 11.2.1. Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### 11.2.2. Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### 11.2.3. Les antennes

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

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## 11.3 Les clôtures et les portails

### 11.3.1. Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

#### 11.3.1.1. Sur voirie :

Les clôtures sont composés d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres implantés en limite de la parcelle devront être insérés harmonieusement dans les parties pleines de clôtures sur voies.

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### 11.3.1.2. En limite séparative :

La clôture devra avoir un aspect qualitatif et durable. L'emploi de matériaux tels que d'aspect bois, ou des dispositifs occultants d'aspect plastique, canisse ou bruyère est interdit.

### 11.3.1.3 En fond de jardin :

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (*voir liste des essences locales annexée au présent règlement*).

### 11.3.2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### 11.4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

## ARTICLE UD 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### 12.1 Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de constructions de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### 12.2 Normes minimales de stationnement par destination

#### 12.2.1. Habitat

2 places par logement. Si les places sont réalisées en extérieur, au moins 50 % doit être traité en espace perméable.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de

stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Rappel : Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 12.2.2. Commerces, artisanat et bureaux

60 % de la surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

### 12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

## 12.3. Normes techniques

### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5,00 mètres

### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 mètres

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres

A partir de 30 voitures : 5 mètres

### Rampes

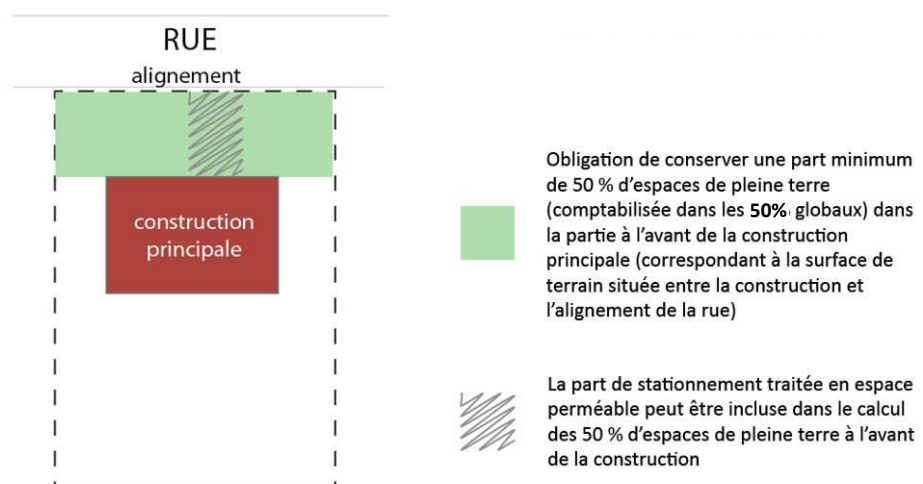
Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

## ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés



sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### 13.2. Obligation de planter

Au moins **65 %** de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces de pleine terre (*voir définition en annexe*).

La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de terrain comprise entre la construction et l'alignement de la rue), doit conserver une part minimum de 50 % d'espaces de pleine terre (comptabilisée dans les 50 % globaux), hors stationnement et voie d'accès. Toutefois, la part de stationnement traitée en espace perméable peut être incluse dans le calcul des 50 % d'espaces de pleine terre à l'avant de la construction. (cf. schéma ci-après).

Un arbre est imposé par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### 13.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant à l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.4. Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (*Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations*).

### 13.5. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme (*cf. dispositions générales du présent règlement*).

### 13.6. Espaces verts remarquables

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace verts remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils peuvent être de deux types :

- « les espaces verts remarquables stricts », protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur des coteaux. Ils sont strictement inconstructibles.
- « les espaces verts évolutifs ». Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limités à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### ~~13.7. Zones humides~~

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.~~

## ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

### ARTICLE UD 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### ARTICLE UD 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



# ZONE UE

## ZONE D'EQUIPEMENTS ACTUELS ET FUTURS

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



Certaines parties de cette zone sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 (voir plan des informations utiles).

Certaines parties de cette zone sont concernées par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et le décret du 5 février 1986 visant la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques

## ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous types de constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article 2.

## ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et changement de destination à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.~~

~~Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous-sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

## ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées



Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

### ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, les constructions à usage d'équipement collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre

### ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul doit être au minimum égale à 8 mètres. Toutefois, si la construction ne présente aucune vue directe, la marge de retrait est fixée à un minimum de la moitié de la hauteur maximale autorisée, avec un minimum de 2,50 mètres.

### ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre deux bâtiments.

### ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'empreinte au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

### ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

### ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Il sera privilégié des façades étroites implantées sur la rue. L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle garantit une bonne intégration paysagère de la construction.

### 11.1. Composition générale et volumétrie des constructions

#### 11.1.1. Les toitures

1. Les toitures terrasses sont autorisées.

2. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

3. L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

#### 11.1.2. Les façades

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

### 11.2 Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les rampes de parking

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

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### ▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et/ou naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Lorsqu'elles sont situées en limite avec une zone A ou N, afin de s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE UE 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### 12.1 Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de constructions de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### 12.2 Normes de stationnement par destination

#### Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

### 12.3. Normes techniques

#### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres  
Dégagement : 5,00 mètres

### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 mètres  
Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres  
A partir de 30 voitures : 5 mètres

### Rampes

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

## ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### **13.1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **13.2. Obligation de planter et espaces perméables**

Au moins **25 %** de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces de pleine terre (*voir définition en annexe*).

Un arbre est imposé par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Au moins **35 %** de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces perméables (*voir définition en annexe*).

### **13.3. Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (*Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations*).

### **13.4. Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme (*cf. dispositions générales du présent règlement*).

### **13.5. Espaces verts remarquables**

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace verts remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils peuvent être de deux types :

- « les espaces verts remarquables stricts », protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur des coteaux. Ils sont strictement inconstructibles.
- « les espaces verts évolutifs ». Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limités à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### ~~13.6. Zones humides~~

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.~~

#### ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

#### ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

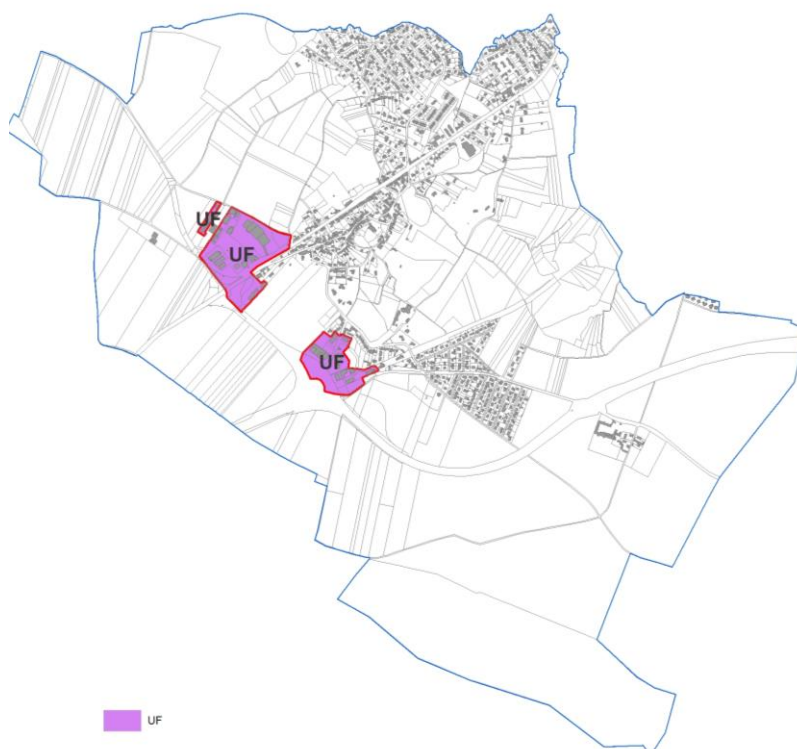
#### ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE UF

**ZONES ACCUEILLANT LES ACTIVITES ECONOMIQUES, FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



Certaines parties de cette zone sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 (voir plan des informations utiles).

Certaines parties de cette zone sont concernées par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et le décret du 5 février 1986 visant la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques

### ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage... ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles
- Les logements, en dehors de ceux autorisés en article UF2.

### ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Seuls les secteurs concernés par l'OAP « Secteur du Haut des Vignes » peuvent accueillir des logements. Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions programmatiques, architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation « OAP Secteur du Haut des Vignes ».
- Conformément à l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, une part des logements créés, définie sur le document graphique, devra être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.
- ~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite. Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

### ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.



## ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

### ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur du Haut des Vignes ».

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, les constructions à usage d'équipement collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre

### ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1. Règle générale

L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur du Haut des Vignes ».

Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul doit être au minimum égale à 8 mètres. Toutefois, si la construction ne présente aucune vue directe, la marge de retrait est fixée à un minimum de la moitié de la hauteur maximale autorisée, avec un minimum de 2,50 mètres.

#### 7.2 Règles particulières

Les constructions devront être implantées en retrait fixé à un minimum de 8 mètres en vis-à-vis de zone UB.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

### ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités économiques commerciales et artisanales est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

### ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas de toiture à pente, la hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres, la hauteur de faitage étant limitée à 9,50 mètres.

Pour tout autre type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

### ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Il sera privilégié des façades étroites implantées sur la rue. L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle garantit une bonne intégration paysagère de la construction.

#### 11.1. Composition générale et volumétrie des constructions

##### 11.1.3. Les toitures

1. Les toitures terrasses sont autorisées.

2. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

3. L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

### 11.1.4. Les façades

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

### 11.2 Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les rampes de parking

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

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

#### ▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et/ou naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Lorsqu'elles sont situées en limite avec une zone A ou N, afin de s'harmoniser avec l'environnement naturel; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### ARTICLE UF 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### 12.1 Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de constructions de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

#### 12.2 Normes de stationnement par destination

##### 12.2.1 Habitat

2 places par logement. Si les places sont réalisées en extérieur, au moins 50 % doit être traité en espace perméable.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Rappel : Conformément à 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.

##### 12.2.2 Commerces, artisanat et bureaux

60 % de la surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

##### 12.2.3 Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

## 12.3 Normes techniques

### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5,00 mètres

### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 mètres

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres

A partir de 30 voitures : 5 mètres

### Rampes

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

## ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### 13.2. Obligation de planter et espaces perméables

Au moins **25 %** de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces de pleine terre (*voir définition en annexe*).

Un arbre est imposé par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Au moins **35 %** de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces perméables (*voir définition en annexe*).

### 13.3. Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (*Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations*).

### 13.4. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme (*cf. dispositions générales du présent règlement*).

### 13.5. Espaces verts remarquables

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace verts remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils peuvent être de deux types :

- « les espaces verts remarquables stricts », protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur des coteaux. Ils sont strictement inconstructibles.

- « les espaces verts évolutifs ». Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limités à un total de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **13.6. Zones humides**

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.~~

#### **ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UF 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.





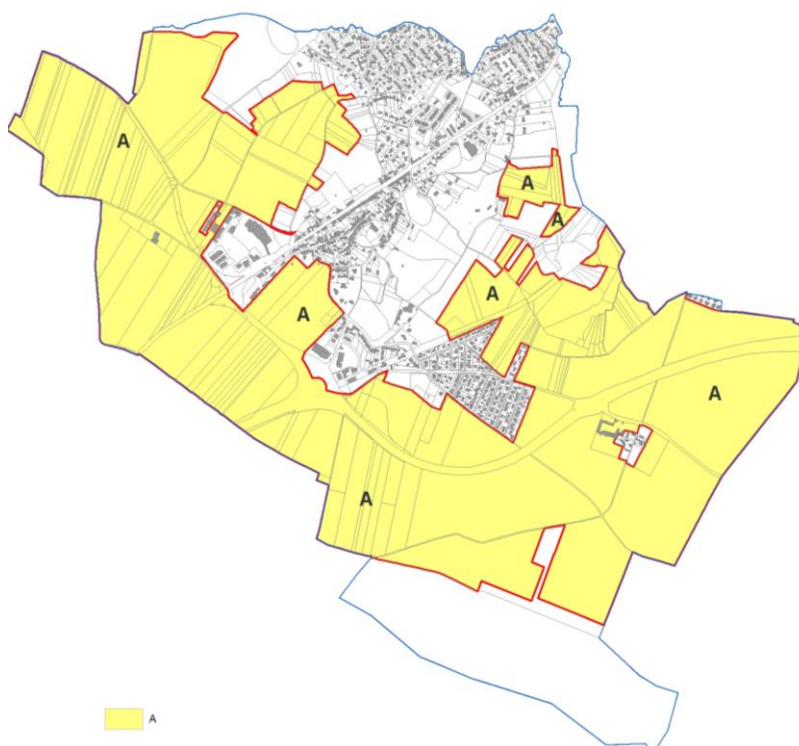
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



# ZONE A

**CETTE ZONE AGRICOLE EST PROTEGEE EN RAISON DE LA VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES.**

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



Certaines parties de cette zone sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 (voir plan des informations utiles).

Certaines parties de cette zone sont concernées par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et le décret du 5 février 1986 visant la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf celles visées dans l'article 2.

Sont également interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone ;
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air ;
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage... ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les travaux de mise aux normes de sécurité des bâtiments existants en vue de leur ouverture au public.
- les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- Les constructions à destination d'habitation directement liées à l'activité agricole sont autorisées dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation.
- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes est autorisé pour l'accueil d'hébergement hôtelier sous forme de gîtes ruraux, limités à 4 chambres, ainsi que le commerce lié à l'activité agricole (vente directe, circuits courts), et l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce changement de destination n'est envisageable que dans le respect de l'ensemble des règles de la zone A, et notamment les dispositions figurant en article 11.
- Les bâtiments reconstruits après un sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.~~

~~Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous-sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

### ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.

### ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Alimentation en Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

##### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être

dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

## ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 12 mètres de l'alignement.

Toutefois, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité mentionné dans les servitudes.

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.

## ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique depuis le haut de la berge.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait sont fixées à 8 mètres minimum.

Toutefois, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité mentionné dans les servitudes.

### ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus

Toutefois, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 9.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 15 % de l'unité foncière.

#### 9.2 Règles particulières

**9.2.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

**9.2.3** L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut ;
- Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage ;
- La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut ;
- La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Pour toute construction à usage agricole, les dispositions suivantes (11-1 et 11-2) ne s'appliquent pas. Les bâtiments agricoles doivent être conçus de manière à limiter au maximum l'impact dans le paysage par le choix des couleurs, la volumétrie des constructions dans le respect des préconisations du PNR (cf. guide en annexe du PLU).

#### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales à usage d'habitation et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20 % de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

#### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

#### ▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

### 11-2 Les éléments techniques

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes



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

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, - toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Toutefois pour les terrains bâtis, les clôtures sur rue peuvent être composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### 11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

### 11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi

que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

- D'un point de vue paysager et de biodiversité, les mares ou les douves/fossés ne doivent pas être comblés ni imperméabilisés.

**11-6 Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

- La cour de ferme, qui est l'élément central et organisateur de l'ensemble agricole, ne doit pas perdre son unité et son intégrité. Elle ne doit pas, par exemple, être divisée par des haies ou des murets dans le cas d'une séparation des espaces ni construite.
- L'ensemble bâti ne doit pas être uniformisé, lissé et homogénéisé. *Par exemple, les façades ne doivent pas être uniformisées par un enduit trop régulier et épais et doivent garder leur composition, leur irrégularité d'ouvertures et le peu de surfaces vides.*
- Les ouvertures ne doivent pas être modifiées, ni créées avant d'adapter les baies anciennes ou sans prendre en compte la composition du bâtiment, et les huisseries ne doivent pas être en PVC mais en bois.
- Le volume des toits doit être maintenu et avec lui les matériaux traditionnels.

## ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### 12.1 Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de constructions de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### 12.2 Normes minimales de stationnement par destination

#### 12.2.1. Habitat

2 places par logement. Si les places sont réalisées en extérieur, au moins 50 % doit être traité en espace perméable.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Rappel : Conformément à 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.

### **12.2.2. Commerces, artisanat et bureaux**

60 % de la surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

### **12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

### **12.3. Normes techniques**

#### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5,00 mètres

#### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 mètres

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres

A partir de 30 voitures : 5 mètres

#### Rampes

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

### ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme

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

#### Espaces verts remarquables

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace vert remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

### ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE N

## Secteurs N et Na

**CETTE ZONE NATURELLE EST PROTEGEE EN RAISON DE L'INTERET DES SITES ET DES PAYSAGES.**

*Plan de délimitation fourni à titre indicatif*



Certaines parties de cette zone sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 (voir plan des informations utiles).

Certaines parties de cette zone sont concernées par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et le décret du 5 février 1986 visant la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf celles visées dans l'article 2.

Sont également interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage...
- Les ouvertures et exploitations de carrières
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone N :**

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales.
- Les travaux de mise aux normes de sécurité des bâtiments existants en vue de leur ouverture au public.
- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments reconstruits après un sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.
- L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, sans création de nouveau logement.

**Dans la zone Nzh :**

Dans les zones humides avérées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (zone Nzh) : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides est interdite.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite.~~

~~Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage, la création de caves, sous-sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

### Dans la zone Na sont autorisées :

- L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, sans création de nouveau logement ;
- La construction à destination d'habitation et leurs annexes à l'intérieur des polygones délimités sur le document graphique, et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
  - Polygone A : une emprise au sol totale des constructions n'excédant pas 300 m<sup>2</sup>,
  - Polygone B : une emprise au sol totale des constructions n'excédant pas 120 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujetties aux dispositions évoquées ci-dessus.

## ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation devra être raccordée dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations groupées, la mise en place de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales sur place pourra être mutualisée pour l'ensemble de l'opération concernée.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau. Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales sera autorisé après avoir réalisé une expertise attestant que l'infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale, le pétitionnaire devra installer ouvrage de régulation avant rejet dans le collecteur des eaux pluviales, des eaux pluviales non infiltrées. Dans ce cas, les aménageurs et constructeurs devront respecter les normes, aussi bien en qualité qu'en quantité, fixées par l'annexe sanitaire du dossier de PLU. Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

### 4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée avec le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Les réseaux de vidéocommunication seront également installés en souterrain tant sur les parties privées que publiques.

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS



Sans objet

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Règle générale

Dans la zone **N** : toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 12 mètres de l'alignement.

Dans le secteur **Na**, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.

### 6.2 Règle particulière

**6.2.1** Les dispositions du 6.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/XX/2015), dans la mesure où ils n'excèdent pas 20 cm d'épaisseur et ne débordent pas sur le domaine public.

**6.2.2** Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

**6.2.3** Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.

### 7.1. Règle générale (zones N et Na)

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait sont fixées à 8 mètres minimum.

### 7.2 Règles particulières

**7.2.1** Les dispositions du 7.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 20 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/XX/2015) et sans pouvoir déborder à l'extérieur de l'unité foncière.

**7.2.2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7.2.3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

**7.2.4** Les *abris* (cf. définition en glossaire) peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

**7.2.5** Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toute limite séparative.

### ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8.1 Règle principale

Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 16 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### 8.2 Règle particulière

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

### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 9.1 Règle principale

Dans la zone **N** : l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 5 % de l'unité foncière.

Dans la zone **Na**, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 15 % de l'unité foncière pour les constructions existantes.

L'emprise au sol maximale autorisée, uniquement à l'intérieur des polygones délimités sur le document graphique, est fixée à :

- Polygone A : 300 m<sup>2</sup>,
- Polygone B : 120 m<sup>2</sup>.

#### 9.2 Règle particulière

**9.2.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

**9.2.3** L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 Règle générale

Dans la zone **N** :

- Pour les constructions à destination agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut ;
- Pour les constructions à destination d'habitation existantes, la hauteur (y compris pour les extensions) est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans la zone **NA**,

- Pour les constructions à destination d'habitation existantes, la hauteur (y compris pour les extensions) est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement ;
- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes situées à l'intérieur des polygones délimités sur le document graphique :
  - o Polygone A : une hauteur maximale de 6 mètres,
  - o Polygone B : une hauteur ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 7,5 mètres au faîtage.

#### 10.2 Règle particulière

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

**Rappel :** En application de l'article R111-27 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Pour toute construction à usage agricole, les dispositions suivantes (11-1 et 11-2) ne s'appliquent pas. Les bâtiments agricoles doivent être conçus de manière à limiter au maximum l'impact dans le paysage par le choix des couleurs, la volumétrie des constructions dans le respect des préconisations du PNR (cf. guide en annexe du PLU).

##### ▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales à usage d'habitation et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20% de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

##### ▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

##### ▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

#### 11-2 Les éléments techniques

### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### ▪ Les antennes

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

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## 11-3 Les clôtures et les portails

### ▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## 11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

### **11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Règles générales**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques sont définis ci-après. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel : en cas de constructions de nouveaux logements à l'intérieur d'une construction existante, les règles de stationnement fixées par le présent article devront être appliquées, même si la réalisation de ces nouveaux logements n'entraîne pas de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable. La création de nouveaux logements n'est donc possible que dans le strict respect des règles de stationnement fixées au présent article.

La surface de stationnement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle exigée pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

### **12.2 Normes minimales de stationnement par destination**

#### **12.2.1. Habitat**

2 places par logement. Si les places sont réalisées en extérieur, au moins 50 % doit être traité en espace perméable.

- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 3 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Rappel : Conformément à 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.

### **12.2.2. Commerces, artisanat et bureaux**

60 % de la surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

### **12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Dans le cas de stationnement public, il sera recherché une mutualisation entre les équipements afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

### **12.3. Normes techniques**

#### Dimensions des places pour véhicules léger (-3,5t) :

Longueur : 5,00 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5,00 mètres

#### Largeur des accès pour les espaces de stationnement

Sens unique : 2,50 mètres

Double sens : pour moins de 30 voitures : 3,50 mètres

A partir de 30 voitures : 5 mètres

#### Rampes

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètres à celle de l'axe de la voie de desserte.

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme**

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

### **Espaces verts remarquables**

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace verts remarquable » sont régis par les dispositions l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

35 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe)

La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de terrain comprise entre la construction et l'alignement de la rue), doit conserver une part minimum de 50 % d'espaces de pleine terre (comptabilisée dans les 35 % globaux), hors stationnement et voie d'accès. Toutefois, la part de stationnement traitée en espace perméable peut être incluse dans le calcul des 50 % d'espaces de pleine terre à l'avant de la construction. (cf. schéma ci-après).

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

### **ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.





# ANNEXES AU REGLEMENT



# DÉFINITIONS

**Abri**

Est considéré comme un abri (abri jardin, abri vélo, abri bois), une construction non contiguë à la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>. La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 3,50 mètres.

**Accès et voie nouvelle**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

**Alignement par rapport aux voies**

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

**Aménagement dans le volume existant**

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de la hauteur au faîtage.

**Clôture**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

**Constructions à usage de commerce**

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**Constructions à usage d'artisanat**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

**Constructions à usage industriel**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**Constructions à usage de bureaux**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

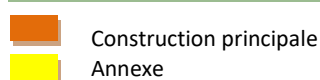
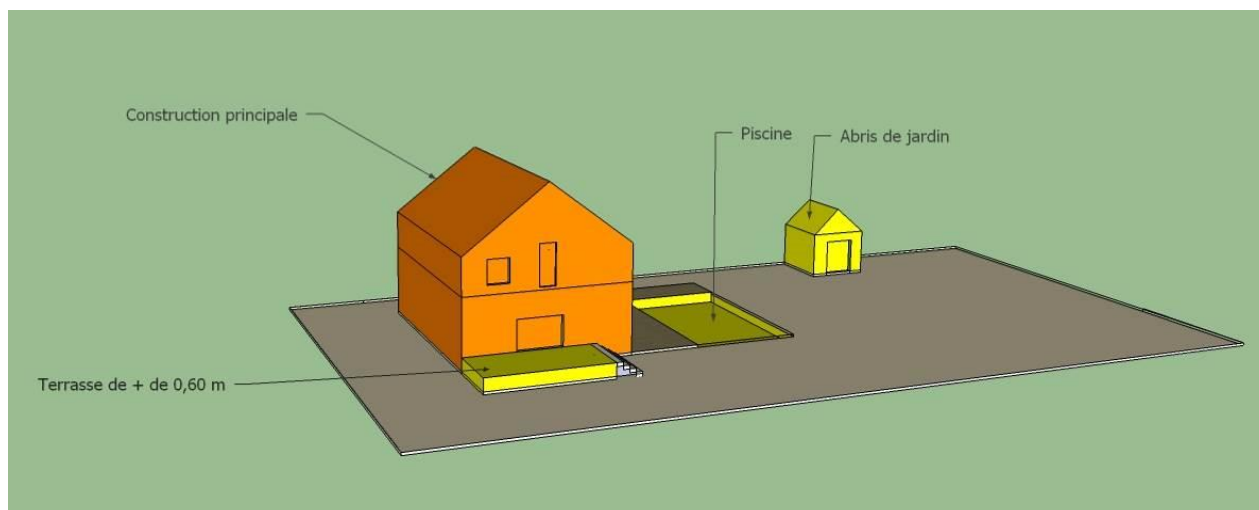
**Construction principale**

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (artisanat, commerce, etc.) qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinées à l'habitation garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.

**Construction annexe**

Est considéré comme construction annexe, un bâtiment, accolé ou non à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc... La construction annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.



## DPU

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux. A Gometz le Châtel, un DPU est exercé sur l'ensemble de la commune.

## Édicule

Locaux techniques qui émergent des terrasses ou toitures, par exemple les machineries d'ascenseurs, etc.

## Emplacement réservé

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

## Emprise au sol

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, .... Voir le mode de calcul à la page suivante.

## Equipements collectifs

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

## Equipements publics

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

## Extension

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

## Extension mesurée

Extension qui a pour objet de ne pas augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 m<sup>2</sup>.

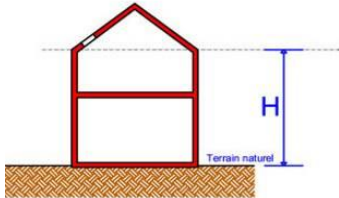
# DEFINITIONS

## Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

## Hauteur des façades

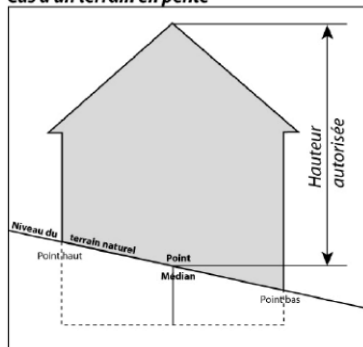
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'éégout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) et doit être inférieure ou égale au maximum autorisé en tout point de la façade.



## Hauteur au faîtage

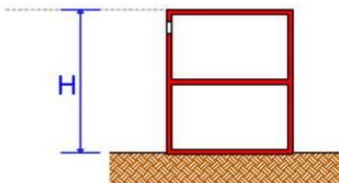
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après.

### Cas d'un terrain en pente



## Hauteur à l'acrotère

Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



## Immeuble bâti non conforme

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU: hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

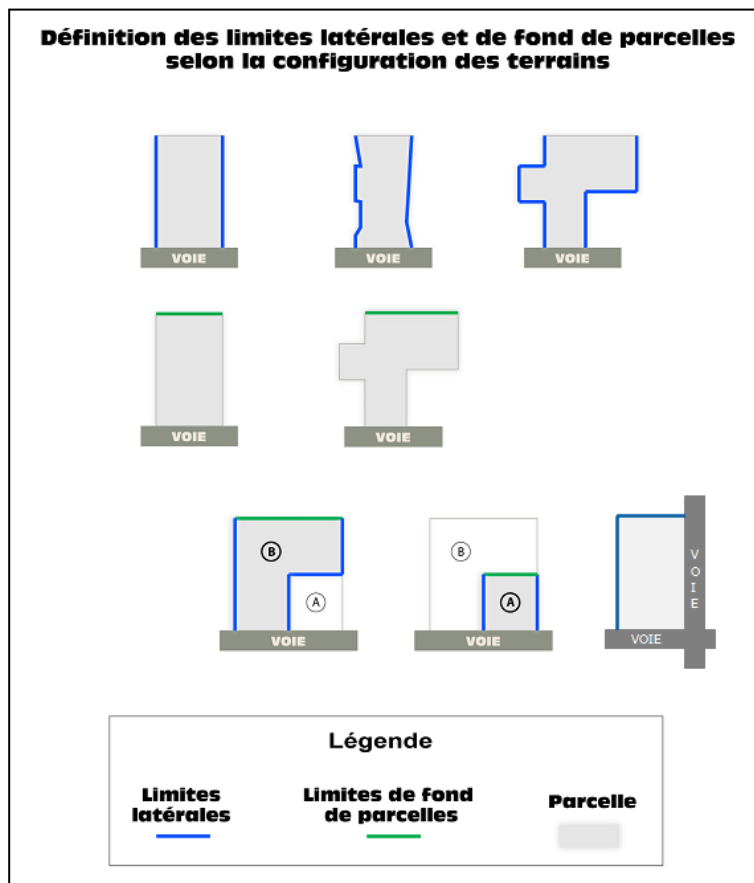
## ICPE

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

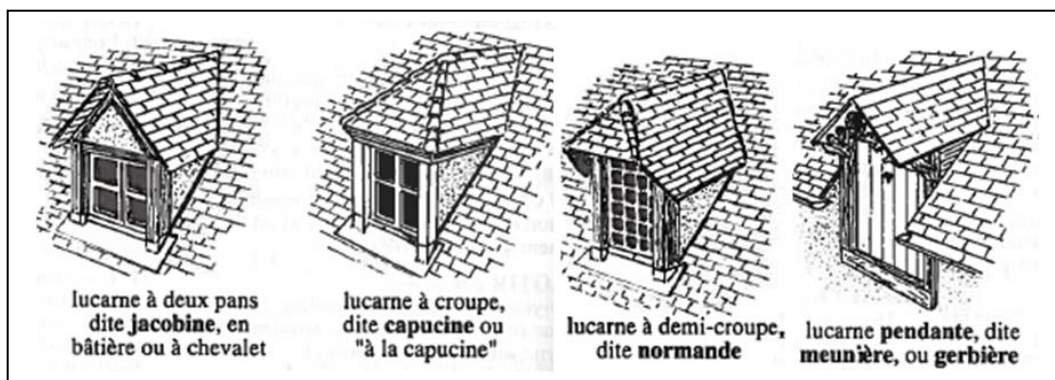
## Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.



## Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.



## Lotissement

Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement toute opération d'aménagement qui a pour objet ou qui crée la division, sur un période de moins de 10 ans, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, que cette division soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location. »

## Marge de recullement ou d'isolement

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

## **Meneau**

Il désigne un montant vertical (ou traverse) dormant qui divise une baie en plusieurs parties.

## **Murs de soutènement**

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration de l'unité foncière ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

## **Ouvertures créant des vues**

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ; les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,

- les châssis fixes à verres translucides,

- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,

- les marches et palier des escaliers extérieurs,

- les pavés translucides,

- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

## **Passage sur le fond d'autrui**

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

## **Place commandée**

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

## **Pleine terre**

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement UC 13.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

## **Prospect**

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

## **Reconstruction après sinistre dans le volume existant**

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

## **Rez-de-chaussée**

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

## **Sous-sol**

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas : 1 mètre par rapport au terrain naturel.

## DEFINITIONS

### **Terrain bâti existant**

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

### **Terrain naturel**

Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux.

### **Unités foncières existantes à la date d'application du PLU**

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



## SCHEMAS DE DEFINITIONS ET D'IMPLANTATION

### EXEMPLES DE TECHNIQUES D'INFILTRATION A LA PARCELLE

#### Stockage / infiltration / réutilisation à la parcelle

**Objectifs :**

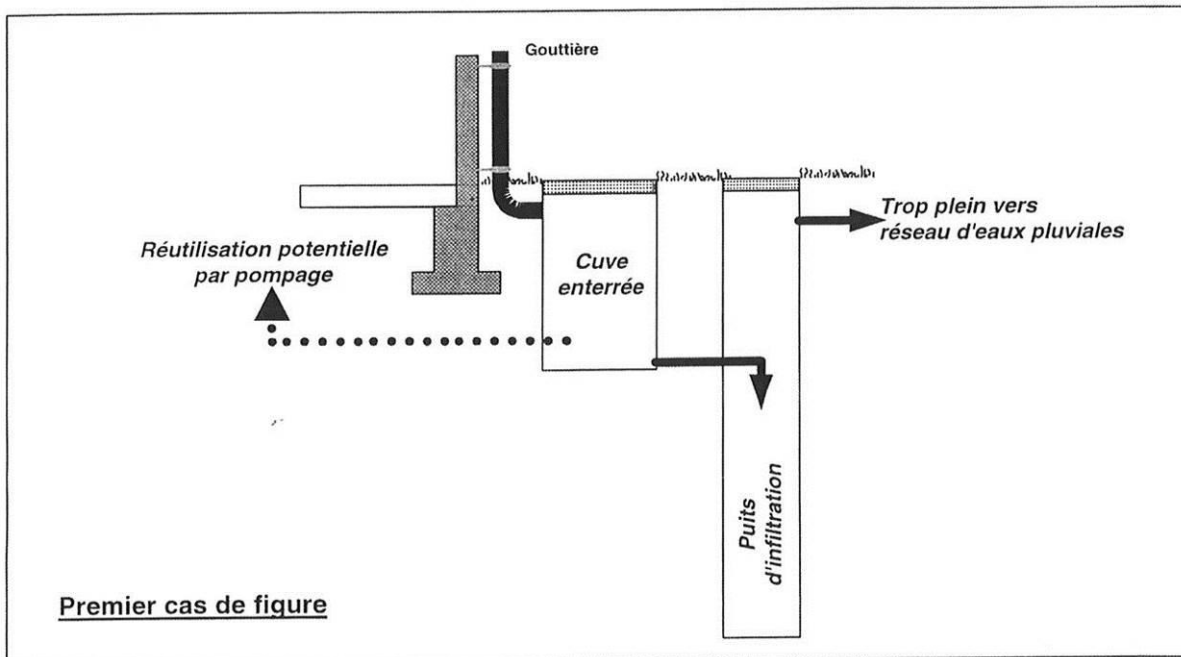
Réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Stocker et infiltrer les volumes interceptés à la parcelle.

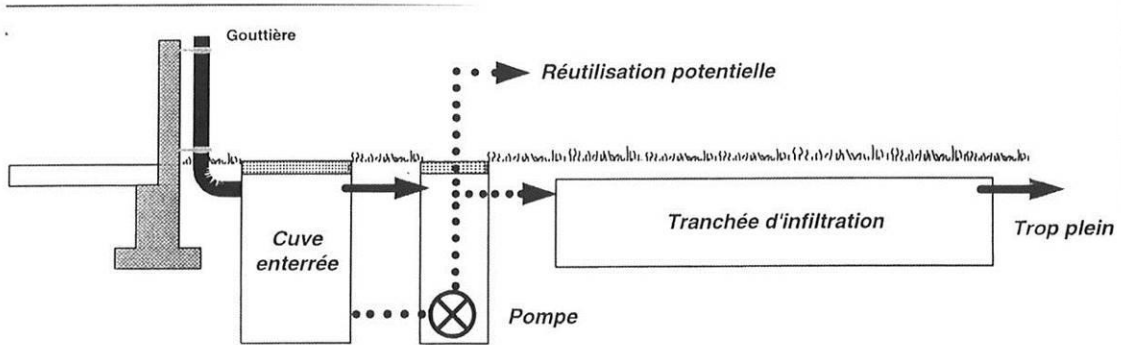
**Principe :**

Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation, qui sera stocké dans une cuve, pour être infiltré ou re-utilisé.

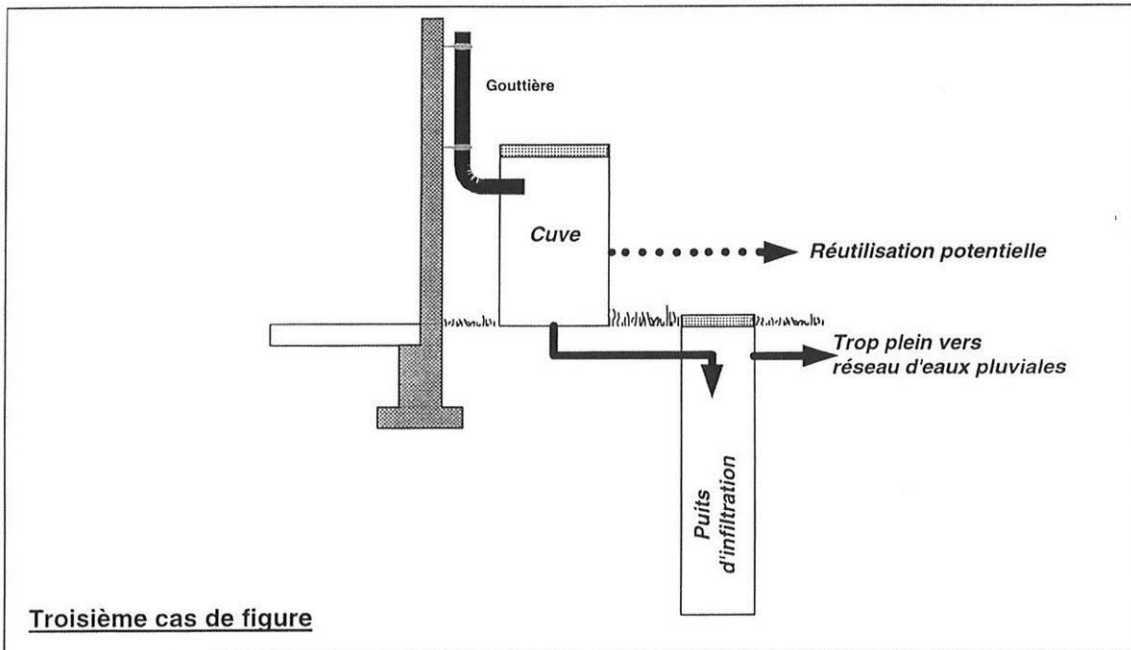
**Dimensions :**

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.  
Le volume de la cuve est déterminé par :  
 $V(m^3) = \text{Surface au sol } (m^2) * 0.073$  ; par exemple, pour une habitation d'une surface au sol de  $100m^2$ , la cuve devra être d'environ  $7 m^3$ .  
L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.

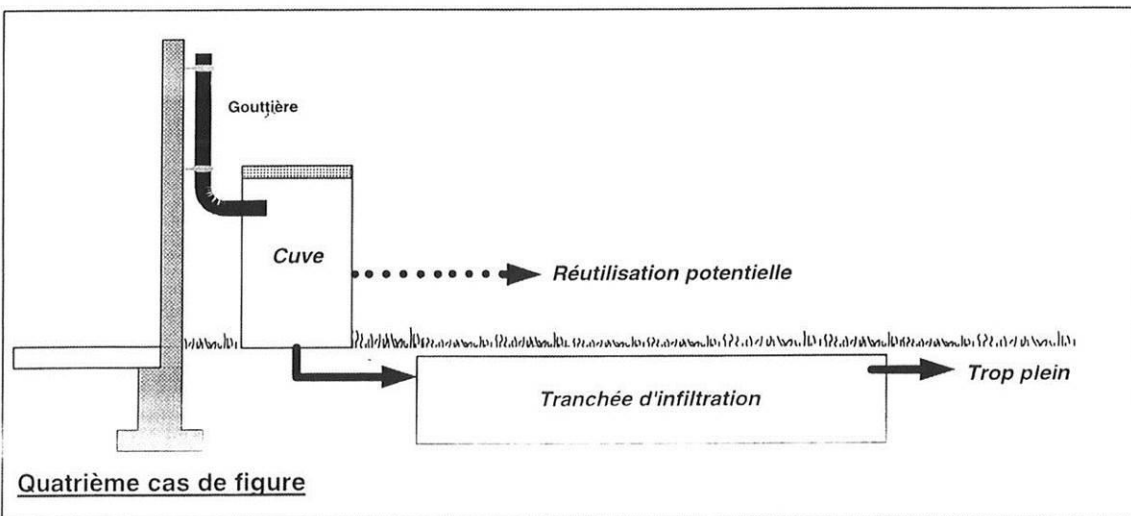




Deuxième cas de figure



Troisième cas de figure



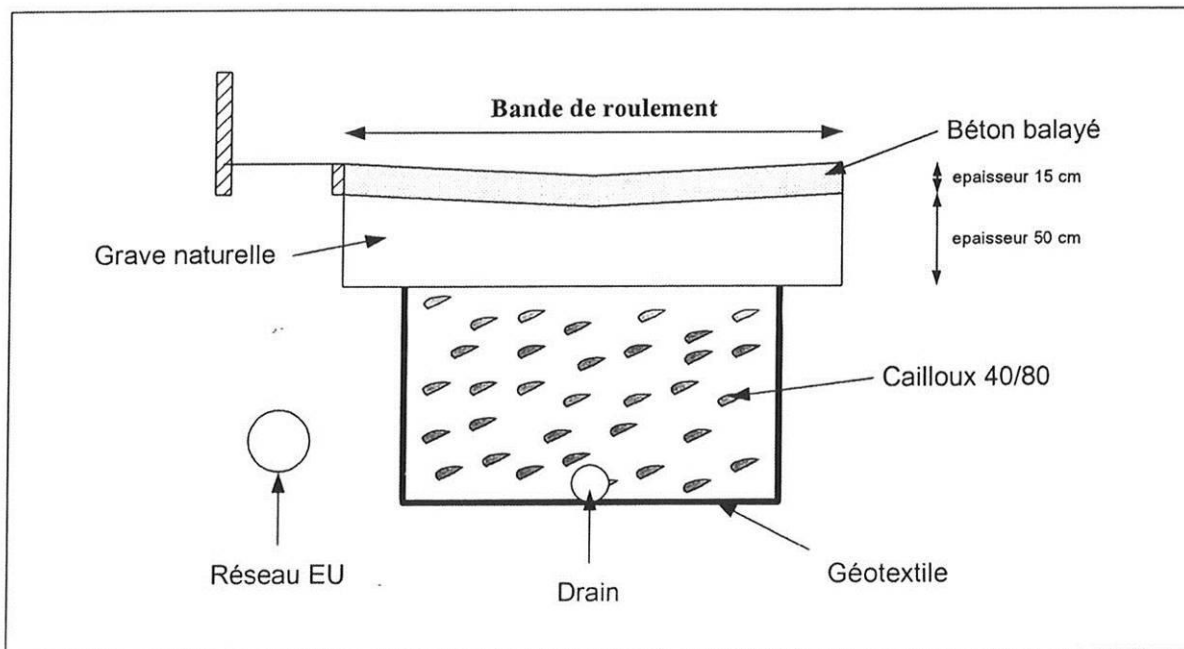
Quatrième cas de figure

## CHAUSSEE RESERVOIR

**Objectifs :** Réduire les débits de pointe générés par les surfaces imperméabilisées telles que les voiries, mais aussi pour toutes les surfaces raccordées au réseau existant sous la chaussée faisant l'objet de cette aménagement.

**Principe :** Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées, qui sera stocké dans une tranchée constituée de cailloux calibrés, et dont l'ouvrage de fuite est assuré par un drain assurant un débit régulé.

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.  
Le volume de la tranchée stockante est déterminé par :  
 **$V(m^3) = \text{Surface imperméabilisée } (m^2) * 0.12$  ;**  
Le débit de fuite est alors de :  
 **$Qf(l/s) = \text{Surface imperméabilisée } (ha) * 1.2$  ;**  
**Dimensions :** Par exemple, pour une voirie occupant  $500 m^2$ , la chaussée devra assurer un volume de stockage de  $60 m^3$ . Si les toitures d'habitations se rejettent vers la chaussée et occupent  $1000 m^2$ , alors dans ce cas la capacité de rétention doit être de  $180 m^3$ .



## DEFINITIONS

### Essences d'arbres et d'arbustes préconisées par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

ESSENCES D'ARBUSTRES PRÉCONISÉES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE						
	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		

## DEFINITIONS

Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

\* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

### **Choix des végétaux pour les haies:**

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui sont utiles aux insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

### **Plantation :**

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

### **Entretien:**

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

## DEFINITIONS

ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE					
Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	8-10	X		X	
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	10-20	X	X		X
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10			X	
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10			X	
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	15-30		X		
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )	15-20		X		
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	15-20		X		
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	10-25	X			
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	20-30	X			
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	20-40	X			
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	5-20		X		X
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	10-20	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	15-30		X		
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	15-35		X		
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	15-35				
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	20-45	X			X
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10-15			X	
Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	10-30				X
Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )	20-35				
Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )	25-35				
Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )	25-30				
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )	8-20		X	X	X
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15		X	X	
Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )	10-30		X	X	
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	10-25m	X	X		
Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	20-30m		X		
Tremble ( <i>Populus tremula</i> )	15-25m				

## Annexe 1 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.

## DEFINITIONS

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr. <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Apiaceae	Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohémica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride Balkans / Pén. ibér.
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	N. Am.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre



<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

<b>Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.

## DEFINITIONS

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocism.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.

## DEFINITIONS

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

## DEFINITIONS

# ESSENCES PLANTATIONS

## Annexe 2 : Liste des espèces végétales préconisées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	

## ESSENCES PLANTATIONS

<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines



## ESSENCES PLANTATIONS

<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur rouille	à Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier styles soudés	à Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

## ESSENCES PLANTATIONS

# ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

**Les bâtiments/éléments bâtis ou paysagers repérés sur le document graphique au titre des dispositions l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage, ainsi que les continuités écologiques. La procédure d'élaboration du PLU et le dispositif de concertation ont donné lieu à une approche détaillée du patrimoine de Gometz-le-Châtel dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte-tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.



## **Les éléments bâtis ou paysagers**

Le plan de zonage repère l'ensemble des éléments bâtis (ponctuels et ensembles correspondant au bourg ancien et au hameau de Grivery). Par ailleurs, des fiches détaillées annexées au règlement proposent une description de chacun des éléments repérés, et exposent les enjeux de protection qui leurs sont attachés.

**Rappel : L.151-19** : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces constructions et éléments bâtis ou paysagers doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis ou paysagers doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis ou paysagers identifiés.

## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS IDENTIFIÉS	PHOTO	DESCRIPTION-ENJEUX MAJEURS DE PROTECTION
Le bourg		<p>Bourg compris dans l'ancienne enceinte féodale dont le parcellaire, la structure viaire, les voies pavées et les constructions ont été préservées. Se compose de maisons rurales, de corps de ferme, de maisons de bourg à l'alignement, de villas éparses plus récentes (fin XIXème, début XXème).</p> <p><i>Enjeux spécifiques de protection :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Conserver l'aspect originel du bourg, structuré par les alignements de façades sur rue et la mitoyenneté,</li> <li>-Conserver la volumétrie des bâtiments,</li> <li>-Privilégier la réfection des tabatières,</li> <li>- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit</li> <li>-Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades.</li> </ul>
Maison dite « de la Tourelle »		<p>Édifice ancien comportant un porche et une tourelle.</p> <p><i>Enjeux spécifiques de protection :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Conserver la volumétrie du bâtiment,</li> <li>-Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,</li> <li>-Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,</li> <li>-Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,</li> <li>-Privilégier la réfection des tabatières,</li> <li>- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit</li> </ul>

## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

La ferme  
du Château  
Gaillard



Corps de ferme ancien en pierres situé route de Chartres. Cet édifice est compris au sein de l'ensemble remarquable constitué par le bourg. Il s'organise autour d'une cour intérieure, de mares et se compose de plusieurs annexes.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Préserver la cour intérieure et la mare
- Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,
- Privilégier la réfection des tabatières,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit

Le hameau  
de Grivery



Constitué de corps de ferme implantés autour d'une cour intérieure et comprenant une mare, ce hameau situé en plein cœur du plateau agricole, à l'écart du bourg représente un ensemble patrimonial remarquable, témoin de l'activité agricole qui perdure sur le territoire. La plupart des bâtiments sont en pierre, avec des toits en ardoise ou en tuiles de terre cuite.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la structure du hameau
- Préserver la mare et la cour intérieure
- Conserver la volumétrie des bâtiments,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures, et limiter la création d'ouvertures de toit,
- La création de lucarnes est à éviter.

## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

L'Église  
Saint-Clair



Édifiée au XI<sup>ème</sup> siècle à l'emplacement de l'ancien château féodal au sommet de la butte, peu de vestiges subsistent du bâtiment originel. Modifiée au cours des siècles, plusieurs styles architecturaux sont identifiés. La partie la plus ancienne de cet édifice à tour carrée est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1983.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,
- Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.

L'Ortie  
Rouge



Ancien presbytère jusqu'en 1921 puis bureau de poste jusqu'à 1958. Le bâtiment est rénové en 1976 avec un revêtement extérieur aux couleurs des anciennes maisons de village avec un crépi ocre travaillé en lavis ancien. Le locataire renomme cet édifice « l'Ortie Rouge ».

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade, son revêtement extérieur, ses encadrements de baies, et autres éléments de modénature,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit.



## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

Le château  
et sa grille



Cette grande propriété située dans la partie basse du bourg, est composée d'un parc arboré et d'un pavillon de style Napoléon III, cet ensemble est accessible par une grille en fer forgé ornée des initiales du propriétaire Gabriel Lemonnier.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la grille en fer forgé
- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux.

Édifice  
ancien situé  
place  
Hackenberg



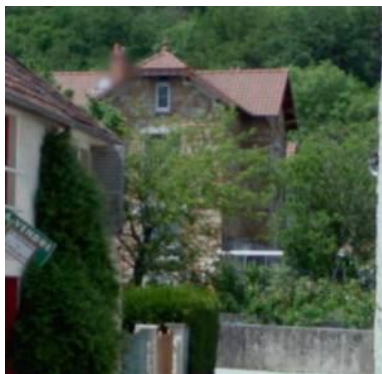
Maison de bourg d'origine, en pierre, avec une particularité : l'ancien arc en pierre.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade sur rue, l'ancien arc en pierre et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée de la façade,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit.

## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

Maisons  
d'habitation  
en pierre  
meulière



Maisons traditionnelles construites en pierre de meulières, avec briques de parement, des ornements en céramique et en fer forgé.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie des bâtiments,
- Maintenir la composition des façades, leurs encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme et sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit.



## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

Maisons du  
début du  
XX<sup>ème</sup>  
siècle






Maisons de villégiatures comportant des éléments architecturaux remarquables tels que des tourelles, des colombages de style normand, de la pierre meulière, des toitures en ardoise, des granges...




Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie des bâtiments,
- Maintenir la composition des façades, leurs encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme et sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,
- Privilégier la réfection des tabatières,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit

## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

<p>Le Viaduc des Fauvettes</p>		<p>Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages d'art et notamment le viaduc des Fauvettes construit en 1912.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Conserver le viaduc maçonné, ses arcs, voutes et piles dans leur état originel.</li></ul>
<p>L'ancienne gare de la ligne Paris-Chartres</p>		<p>Ce bâtiment, accueillant des logements sociaux, fait partie du patrimoine ferroviaire de la ville.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Conserver la volumétrie du bâtiment,</li><li>-Maintenir la composition de la façade sur rue, l'ancien arc en pierre et autres éléments de modénature,</li><li>-Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée de la façade,</li><li>-Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux.</li></ul>
<p>Anciennes bornes de fief</p>		<p>En 1775, Louise de Rohan, comtesse, veuve de Charles-Louis de Lorraine, comte de Brionne, achète le comté et le fait borner à ses armes, losange et croix de Lorraine.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préservation des bornes.</li></ul>

## ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

<p>Le lavoir</p>		<p>Situé à proximité de la source de Vaularon, ce lavoir a été restauré en 2007.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - <i>Préservation du lavoir et de l'ensemble des éléments le composant : bassin, dallage, pierre à laver, bassin, toiture...</i></p>
<p>La mare</p>		<p>La mare récemment réaménagée est le témoin de l'activité agricole passée. C'est un lieu de mémoire et de promenade pour les habitants.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - <i>Préservation de la mare et de ses murets de pierre.</i></p>
<p>Ponts</p>	 	<p>Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages tels que des ponts permettant le passage de l'aérotrain.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - <i>Préservation des ponts, de leurs arcs, piles et garde-corps en acier</i></p>

## ÉLEMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS

La source  
du petit  
Frisé



Ancienne source du petit Frisé aux vertus miraculeuses (pour les maladies de la peau notamment), où siégeait autrefois la statue d'un « petit bambin » (aujourd'hui disparue).

Enjeux spécifiques de protection :

- *Préservation et mise en valeur de la source et de ses abords.*