

Ville de Gometz-le-Châtel



4. Extrait de règlement

Modification simplifiée n°1

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

Révision allégée et Modification du PLU approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2018

Prise en compte des remarques du contrôle de légalité du Préfet par délibération du Conseil municipal du 18 février 2019

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 11 avril 2022



ZONE UA

ZONE UA

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. Dans les secteurs UAa et UAb 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 **ainsi qu'un logement maximum lié et nécessaire au gardiennage et/ou au bon fonctionnement de l'activité présente sur la zone.**
- **Les constructions à destination de logements dans le secteur UAb***

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

Dans les zones UAa, UAb et UAb* 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 UAa et UAb, 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, 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 m² 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 3 logements et plus, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Cette obligation de création de logements locatifs sociaux s'applique également pour toute extension de 150 m² et plus de surface de plancher, de constructions à destination de logements.

ZONE UA

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 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. 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.

Le SIAVHY est chargé du service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour la commune de Gometz le Châtel. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations. Dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, les pétitionnaires doivent consulter le SPANC afin de remplir une déclaration d'installation de dispositif d'assainissement non collectif.

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.

ZONE UA

4.2.2. Eaux pluviales

Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales concernent les constructions nouvelles, les extensions et/ou réhabilitations. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

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 un 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 m³ 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.

Dans le cadre de l'installation de piscines, et notamment concernant leur vidange, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY précise que les eaux de vidange doivent être infiltrées ou rejetées au réseau des eaux pluviales en respectant certaines conditions figurant dans ce même règlement d'assainissement.

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

ZONE UA

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

6.1 Règles générales

Dans le secteur UAa et UAb* :

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

ZONE UA

- Secteur UAa et UAb* :

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 :

ZONE UA

- 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.

ZONE UA

Dans la zone UAb et 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 m² d'emprise au sol, une extension de 20 m² 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 m².

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.

Dans la zone UAb*

- la hauteur maximale des constructions est fixée à **7 m au point le plus haut**

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.

ZONE UA

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

Dans tous les sous-secteurs de la zone UA, hors zone UAb*

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/m²) 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.

ZONE UA

Dans la zone UAb*

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Elles peuvent être:

- 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/m²) ou en ardoise. L'emploi du zinc est autorisé sur une partie de la toiture, le caractère dominant doit rester en tuile ou ardoise.

- de type toitures terrasses

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 vue plus éloignés.

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

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, bande 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 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.

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.

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 volets roulants intérieurs ou intégrés dans le linteau sont privilégiés. Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'assurer une dissimulation totale, les volets roulants extérieurs sont admis dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant si leur caisson fait l'objet d'une insertion esthétique, le moins visible possible sous le linteau, sans débordement sur la façade, et de la même couleur que la menuiserie ou la façade.

ZONE UA

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

11.1.3. Les façades

Dans tous les sous-secteurs de la zone UA, hors zone UAb*

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.

Dans la zone UAb*

Les façades visibles depuis le domaine public doivent être qualitatives et présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Il est recommandé l'usage de pierre locale de type meulière ou de bois. Les teintes et l'aspect extérieur doit prendre en compte le guide des couleurs et matériaux du bâti édité par le parc naturel régional.

Pour plus d'information, les matériaux et couleurs conformément à la Charte du PNR se trouve sur le lien suivant : https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide_couleur.pdf

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

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.

ZONE UA

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.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

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 :

Dans toutes les zones UA :

- 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 **maximum**, 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.

ZONE UA

- 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 recrée 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 m².

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 m² 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

ZONE UA

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

Pour toutes les zones UA, sauf UAb* :

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 m² 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.

Pour la zone UAb* :

La part d'espaces verts de pleine terre de tout projet doit être supérieure à l'emprise au sol totale cumulée des constructions.

Par ailleurs, les places de stationnement doivent être traitées en espaces perméables.

Un arbre est imposé par 200 m² 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.

ZONE UA

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 vert 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 m² 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 COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non règlement