

5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 4 mai 2017



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCB	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR1	37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR2	47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR3	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR4	69
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE	81
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	95
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	99
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	109
ANNEXE 1 : RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES EN TERMES DE DROIT DES SOLS.....	117
ANNEXE 2 : GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS	123
ANNEXE 3 – PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES OU PAYSAGÈRES	131

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal du **MESNIL SAINT DENIS**.

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs le règlement national d'urbanisme est applicable en plus 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.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent 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 ainsi que les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues 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).

Dispositions applicables en toutes zones

Bâtiments existants

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, les permis de construire ne peuvent être accordés que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme

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, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les articles du règlement



Article 1 : les constructions interdites

Occupations et utilisations du sol interdites



Article 2 : les constructions autorisées sous condition

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



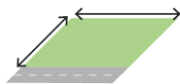
Article 3 : accès

Comment doit se faire l'accès au terrain ? Les voies nouvelles : quelle doit être leur largeur...



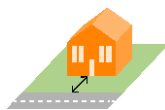
Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement,
- L'électricité



Article 5 : superficie minimum des terrains

Supprimé par la loi ALUR



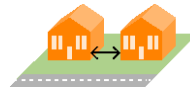
Article 6 : implantation de la construction par rapport à la rue

A quelle distance de la rue les constructions doivent-elles s'implanter (à l'alignement, en retrait de X mètres...)?



Article 7 : implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

A quelle distance des terrains voisins doit-on implanter les constructions ?



Article 8 : implantation de deux constructions sur un même terrain

A quelle distance les constructions doivent-elles s'implanter sur un même terrain ?



Article 9 : emprise au sol des constructions

Sur quelle surface du terrain peut-on construire ?



Article 10 : hauteur maximale des constructions

A quelle hauteur maximale construire ?



Article 11 : aspect extérieur des constructions

Quelles caractéristiques architecturales ? Quel type de toitures, de clôtures...



Article 12 : stationnement

Le stationnement des voitures, des deux roues. Combien de places sont nécessaires pour chaque construction ?



Article 13 : espaces libres

Espaces verts, jardins, plantations. Quel pourcentage d'espaces plantés pour chaque construction ?



Article 14 : COS

Supprimé par la Loi ALUR



Article 15 : performances énergétiques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales



Article 16 : réseaux électroniques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCB

Extrait du rapport de présentation

La zone UCB correspond au centre bourg.

Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

ARTICLE 1 - UCB

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.
- La démolition des constructions existantes repérées dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas cette démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Les constructions à destination de commerces en dehors des linéaires de diversité commerciale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme
- Les constructions à destination d'artisanat en dehors des linéaires de diversité commerciale identifiés sur le document graphique.
- Sur les linéaires de diversité commerciale, le changement de destination en logements des rez-de-chaussée des constructions à destination commerciale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme est interdit.
- Sur les linéaires de diversité commerciale, le changement de destination en logements des rez-de-chaussée des constructions à destination artisanale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés est interdit.

ARTICLE 2 - UCB

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « îlot La Poste », « îlot Berrurier », ainsi que dans l'OAP transversale « Protéger et mettre en valeur le patrimoine du centre bourg ».

2-2 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 30% de surface de plancher de cette autre occupation.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 10 logements, 30 % au minimum des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux.

2-5 Sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 m².

2-6 Dans les espaces paysagers évolutifs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions annexes (abris de jardin) à condition que l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

ARTICLE 3 - UCB

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les voies de desserte : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir.

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

ARTICLE 4 - UCB

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Réseaux d'eaux

4-1-1 Eau potable

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 - UCB

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - UCB**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est de 2 mètres minimum. Toutefois, une continuité bâtie ou une clôture doit être assurée à l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- Lorsqu'il s'agit de préserver un mur en meulière.

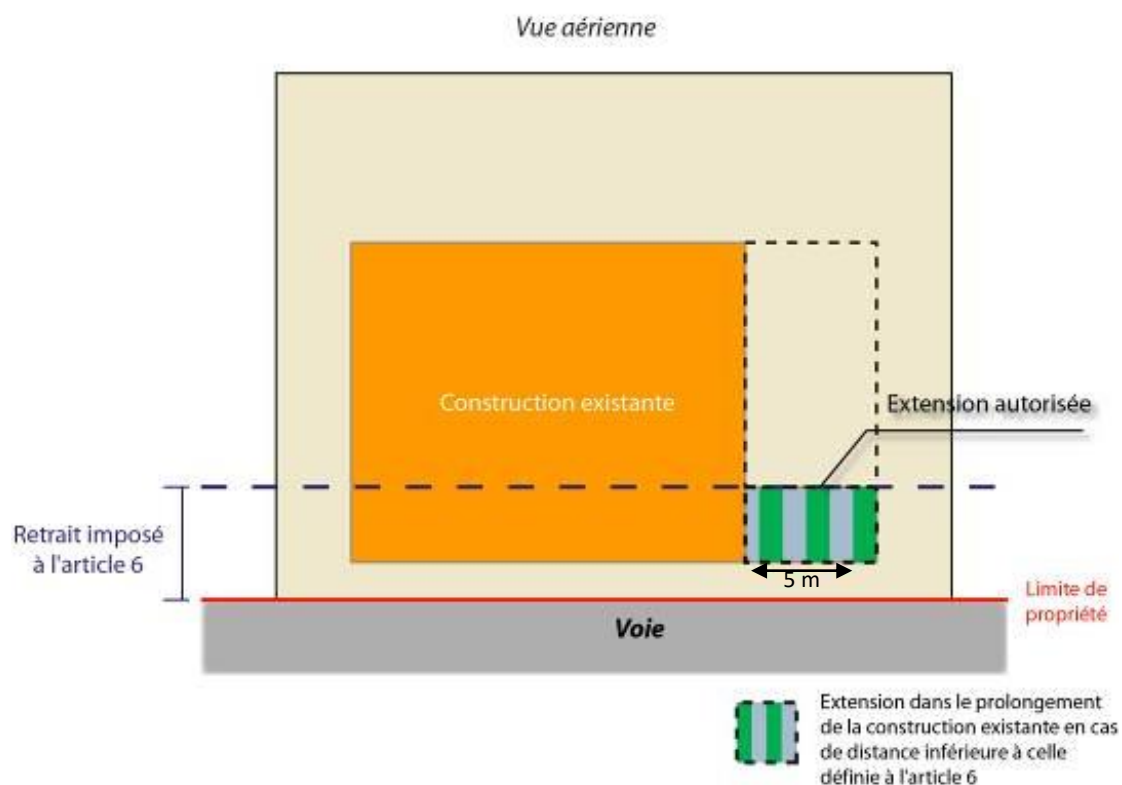
6-2 Règles particulières

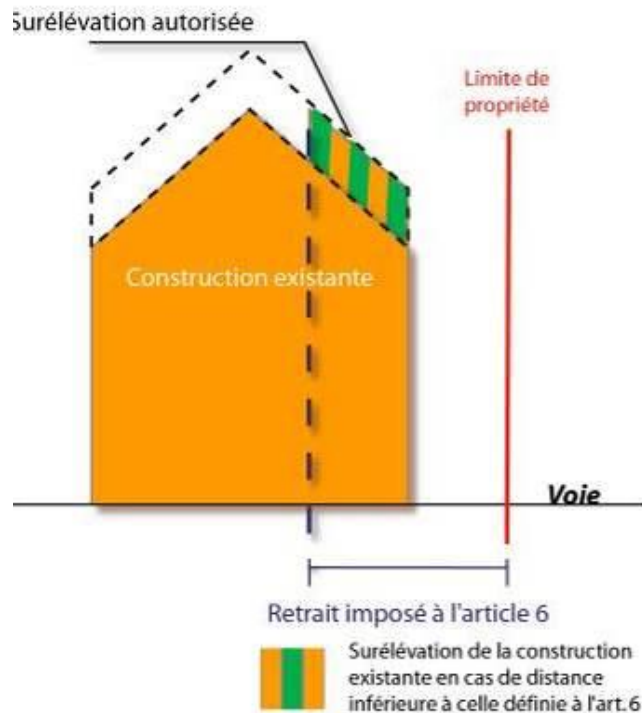
6-2-1 Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de retrait identifiées.

6-2-2 Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-4 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement





ARTICLE 7 - UCB

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives **latérales** ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives **de fond de parcelle**.

7-1-1 Implantation en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **4 mètres** pour la façade ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **2,5 mètres** pour la façade ou parties de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues. La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

La marge de retrait est fixée à **8 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions annexes de moins de **10 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

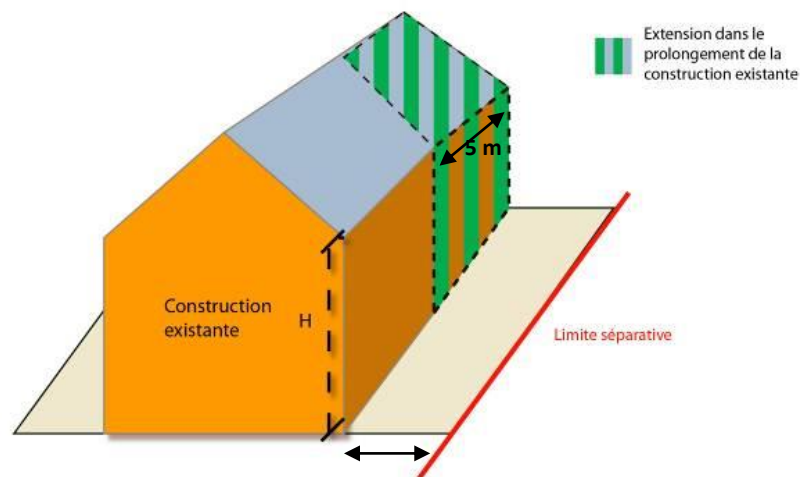
7-2-2 Les piscines devront être implantées en retrait et respecter les règles de retrait fixées au 7-1-1 en cas de façade comportant des ouvertures créant des vues.

7-2-3 Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.

7-2-4 Les **travaux d'isolation par l'extérieur** n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

7-2-5 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-6 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **4 mètres** de la limite séparative en vis-à-vis.



7-2-7 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 8 - UCB

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **8 mètres**,
- si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **5 mètres**.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- Pour les **travaux d'isolation par l'extérieur** n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 - UCB

L'emprise au sol des constructions

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 80 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 50 %,
- Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 20 %.

9-2 L'emprise au sol des bâtiments annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder **8%** de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au 9-1.

9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 10 - UCB

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques. Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **10,5 mètres** au faîtage, soit R+2 ou R+1+Combles.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 11 - UCB

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables du Centre Bourg identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

• Règles applicables aux constructions principales

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

Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

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 et aux pergola

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°.

Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

• Règles applicables aux annexes

Les constructions annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture terrasse

▪ Les façades

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

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

▪ Les façades commerciales

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

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 et réalisées en zinc.

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées 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, ou adossés sur le bâti.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

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.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives en cas de murs pleins.

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à **2 mètres** en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie végétale.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage. Dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

▪ **Les piliers, portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

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.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les documents graphiques sont identifiées les constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 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, la restauration et le cas échéant la restitution 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).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 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 12 - UCB

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher à partir de 400 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'extension d'une construction existante

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
 - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues motorisées

- Dans les constructions à destination d'habitation : 1 place entamée par tranche de 10 logements
- Dans les constructions à destination de bureaux : 1 place entamée par tranche de 200 m² de surface de plancher

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces destinés au stationnement des deux roues. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux deux roues est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les

logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 - UCB

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 La proportion d'espaces verts de pleine terre doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 10 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 30 %,
- Pour les m² au-delà de 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 50 %.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux unités foncières faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

13-2 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-3 Espaces verts protégés évolutifs identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

13-4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

13-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 14 - UCB

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 15 - UCB

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15-1 - Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

15-2 - Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 - UCB

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Extrait du rapport de présentation

*La zone UH correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis.
Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.*

ARTICLE 1 - UH

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning,
- La démolition des constructions existantes repérées dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas cette démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Les constructions à destination de commerces,
- Les constructions à destination d'artisanat à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - UH

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur les hameaux de Rodon et du Mousseau y compris l'orientation transversale portant sur le patrimoine urbain, paysager et architectural des hameaux.

2-2 Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 10 logements, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

2-5 Dans les espaces paysagers évolutifs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés : Les constructions annexes (abris de jardin) à condition que l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

ARTICLE 3 - UH**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3-1 Les voies de desserte : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir.

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

ARTICLE 4 - UH**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Réseaux d'eaux****4-1-1 Eau potable**

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5- UH

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - UH

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum. Toutefois, une continuité bâtie ou une clôture doit être assurée à l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- Lorsqu'il s'agit de préserver un mur en meulière.

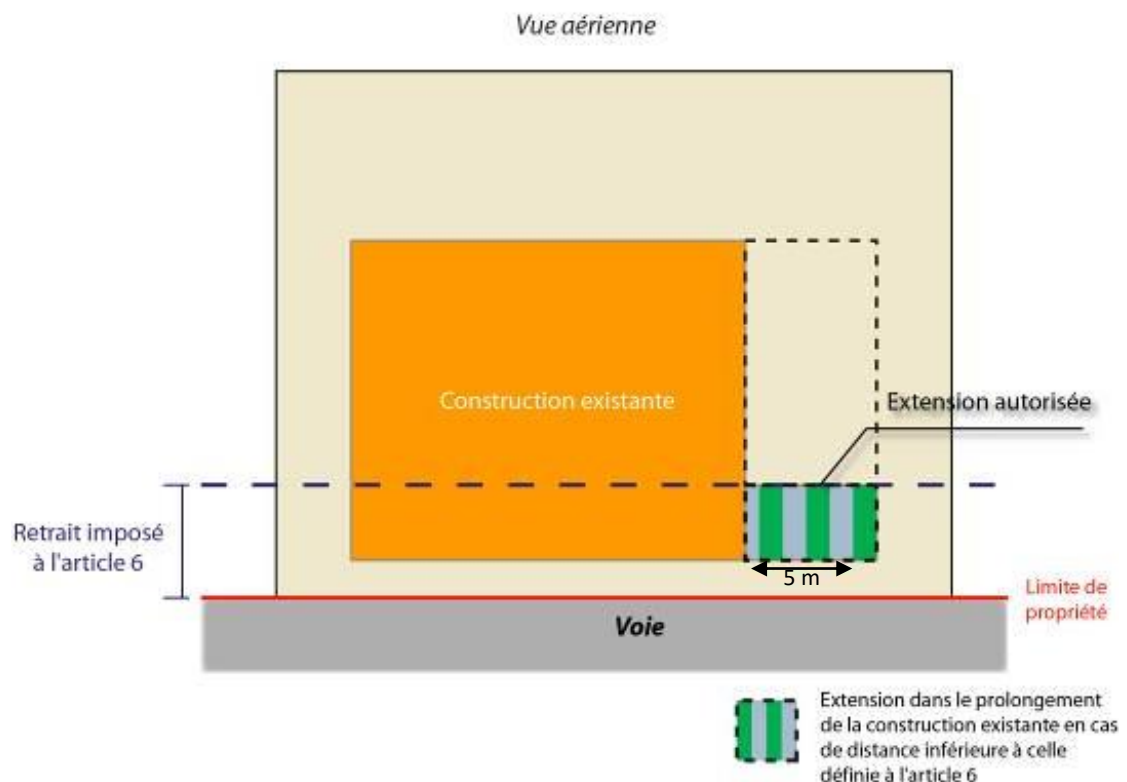
6-2 Règles particulières

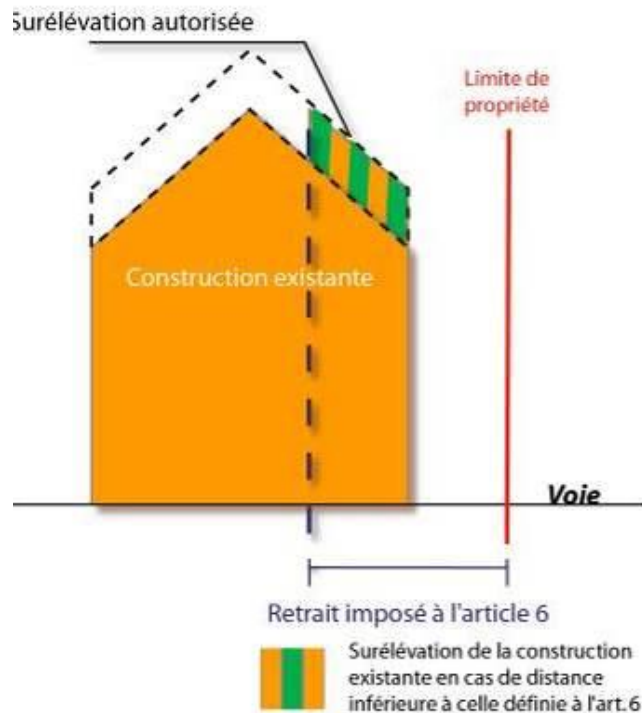
6-2-1 Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de retrait identifiées sur les OAP.

6-2-2 Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-4 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement





ARTICLE 7 - UH

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives **latérales** ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de **fond de parcelle**.

7-1-1 Implantation en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **6 mètres** pour la façade ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

Cette distance est réduite à **3 mètres** minimum pour la façade ou parties de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues. La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

La distance de retrait est portée à **8 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières

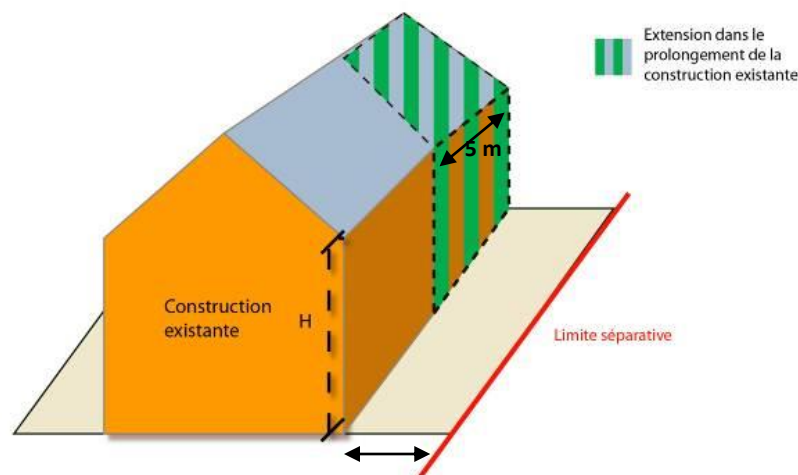
7-2-1 Les constructions annexes de moins de **10 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

7-2-2 Les piscines devront être implantées en retrait et respecter les règles de retrait fixées au 7-1-1 en cas de façade comportant des ouvertures créant des vues.

7-2-3 Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-5 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **6 mètres** de la limite séparative en vis-à-vis.



7-2-6 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 8 - UH

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **12 mètres**,
- si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade avec un minimum de **6 mètres**

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UH**L'emprise au sol des constructions**

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 70 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 40%,
- Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 20%.

9-2 L'emprise au sol des bâtiments annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder **8%** de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au 9-1.

9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 10 - UH**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage, soit R+1+Combles.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

10-3 Règles particulières

10-3-1 La hauteur maximale des constructions nouvelles implantées dans les unités foncières faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est de **6 mètres** à l'égout du toit soit R+1.

10-3-2 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 11 - UH**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables des hameaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

• Règles applicables aux constructions principales

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

Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

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 et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°.

Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

• Règles applicables aux annexes

Les constructions annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture terrasse

▪ Les façades

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

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

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 et réalisées en zinc.

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées 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, ou adossés sur le bâti.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

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.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives en cas de murs pleins.

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à **2 mètres** en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie végétale.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage. Dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

▪ Les piliers, portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

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.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les documents graphiques sont identifiées les constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 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, la restauration et le cas échéant la restitution 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).

- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 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.

- **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, ou adossés sur le bâti.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

ARTICLE 12 - UH

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'extension d'une construction existante

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
 - b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues motorisées

- Dans les constructions à destination d'habitation : 1 place entamée par tranche de 10 logements
- Dans les constructions à destination de bureaux : 1 place entamée par tranche de 200 m² de surface de plancher

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces destinés au stationnement des deux roues. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux deux roues est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 - UH**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 La proportion d'espaces verts de pleine terre doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 20 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 40 %,
- Pour les m² au-delà de 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 60 %.

Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

13-2 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-3 Espaces verts protégés évolutifs identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

13-4 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

13-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 14 - UH**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UH**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 - Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

15-2 - Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 - UH**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR1

Extrait du rapport de présentation

« La zone **UR1** correspond aux zones d'habitat collectif. Il s'agit de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers. Un secteur UR1s correspond à la traduction réglementaire du projet de construction à destination d'habitation défini par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site dit du « Foyer Sully ». Le dispositif réglementaire permet des évolutions mesurées de ces zones, et préserve le caractère paysager de l'environnement au sein duquel ces quartiers d'habitat collectif sont implantés. »

ARTICLE 1 - UR1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les constructions à destination de commerces en dehors des linéaires de diversité commerciale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,
- Le changement de destination en logement des rez-de-chaussée des constructions à destination commerciale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est interdit.
- Le changement de destination en logement des rez-de-chaussée des constructions à destination artisanale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés est interdit.

ARTICLE 2 - UR1

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination de commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 m².

2-4 Les constructions à destination artisanale à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

2-5 En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 10 logements, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 - UR1

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les voies de desserte : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis. sauf en UR1s.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UR1s.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir.

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

ARTICLE 4 - UR1

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Réseaux d'eaux

4-1-1 Eau potable

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 - UR1

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - UR1

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, si des règles différentes de la règle générale sont prescrites dans l'OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les règles de retrait prescrites dans l'OAP.

6-2-2 Dans le secteur UR1s, les constructions doivent être implantées en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2,5 mètres minimum.

6-2-3. Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

6-2-4 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE 7 - UR1

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives **latérales** ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de **fond de parcelle**.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à la hauteur (**L=H**) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec **8 mètres** minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues.

Pour la façade ou partie de façade ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la moitié de la hauteur (**L=H/2**) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **4 mètres**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, si des règles différentes de la règle générale sont prescrites dans l'OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les règles d'implantation prescrites dans l'OAP.

7-2-2 Dans le secteur UR1s, En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la moitié de la hauteur (**L=H/2**) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **4 mètres**.

7-2-3 Les **travaux d'isolation par l'extérieur** n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-5 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 8 - UR1**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règle générale**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à **16 mètres** minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est réduite à **8 mètres** minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Dans la zone UR1s ;
- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **16 mètres** de la façade en vis-à-vis ;
- pour les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- Pour les **travaux d'isolation par l'extérieur** n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 - UR1**L'emprise au sol des constructions****9-1 Règle générale**

L'emprise au sol maximale est fixée à **60 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone UR1s, l'emprise au sol maximale est fixée à **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

9-2 Règles particulières

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

ARTICLE 10 - UR1**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **12 mètres** au faîtage. La hauteur des constructions annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

10-3 Règles particulières

10-3-1 Dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale fixée par niveau dans les OAP doit être respectée.

10-3-2 Dans le secteur UR1s, la hauteur maximale des constructions est fixée dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Foyer Sully » soit R+3+Combles

10-3-3 Lorsqu’une construction existante à la date d’approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l’égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d’approbation du présent règlement.

10-3-4 Il n’est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE 11 - UR1

L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l’aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme.

Rappel : En application de l’article R 111-27 du Code de l’urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

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

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l’installation de systèmes de production d’énergies renouvelables peut être admise à condition qu’ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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 façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

▪ Les façades commerciales

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Cette disposition ne s'applique pas en zone UR1s

▪ **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, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

11-2 Les clôtures et les portails

▪ **Les clôtures**

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.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage. Dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à **2 mètres** en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublés d'une haie végétale.

- **Les piliers, portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

ARTICLE 12 - UR1

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. En secteur UR1s, 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%. Cette disposition concernant les rampes ne s'applique pas au secteur UR1s.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues motorisées

- Dans les constructions à destination d'habitation : 1 place entamée par tranche de 10 logements,
- Dans les constructions à destination de bureaux : 1 place entamée par tranche de 200 m² de surface de plancher

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces destinés au stationnement des deux roues. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Hormis dans le secteur UR1s, où le stationnement des vélos sera réalisé dans des constructions indépendantes
- La création d'un espace dédié aux deux roues est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 - UR1

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 Règle générale : la proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

13-2 Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, si des règles différentes de la règle générale sont prescrites dans l'OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les règles prescrites dans l'OAP.

13-3 Dans le secteur UR1s, **50 %** de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace vert.

13-4 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-5 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

13-6 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 14 - UR1

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 15 - UR1

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15-1 - Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UR1s.

15-2 - Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 - UR1

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR2**

Extrait du rapport de présentation

La zone **UR2** porte sur les quartiers d'habitat pavillonnaires réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. L'objectif est de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes). Un secteur UR2a correspond aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil, un secteur UR2b correspond à l'ensemble de Champmesnil, un secteur UR2c correspond aux Cottages du Bois du Fay.

ARTICLE 1 - UR2

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, ou d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- La démolition des constructions existantes repérées dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas cette démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les constructions à destination de commerces en dehors des linéaires de diversité commerciale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,
- Le changement de destination en logement des rez-de-chaussée des constructions à destination commerciale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est interdit.
- Le changement de destination en logement des rez-de-chaussée des constructions à destination artisanale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés est interdit.

ARTICLE 2 - UR2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Dans les secteurs UR2a, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en rez-de-chaussée en vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, en extension de la construction existante uniquement à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés, l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement. Une seule construction annexe par unité foncière ou lot de copropriété de moins de **6 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres est autorisée. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au UR2 9-1.

Sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination de commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 m².

Les constructions à destination artisanale à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

2-2 Dans le secteur UR2b, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en extension de la construction existante uniquement à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Une seule construction annexe par unité foncière ou lot de copropriété de moins de **10 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres est autorisée et une piscine n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sous réserve du respect des autres articles du présent règlement. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au UR2 9-1.

2-3 Dans les secteurs UR2c, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en extension de la construction existante uniquement à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement. Les constructions annexes dont l'emprise au sol cumulée n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'application du présent règlement et dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres sont autorisées et une piscine n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sous réserve du respect des autres articles du présent règlement. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au UR2 9-1.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 - UR2

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les voies de desserte : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

ARTICLE 4 - UR2**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Réseaux d'eaux****4-1-1 Eau potable**

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 - UR2

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - UR2

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **5 mètres**.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Dans le secteur UR2a, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions en vis-à-vis des axes de diversité commerciale.

6-2-2 Dans les secteurs UR2b et UR2c, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale. En vis-à-vis de voies secondaires, une implantation différente peut être autorisée dans la mesure où elle respecte la règle fixée au 6-1.

6-2-3 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.

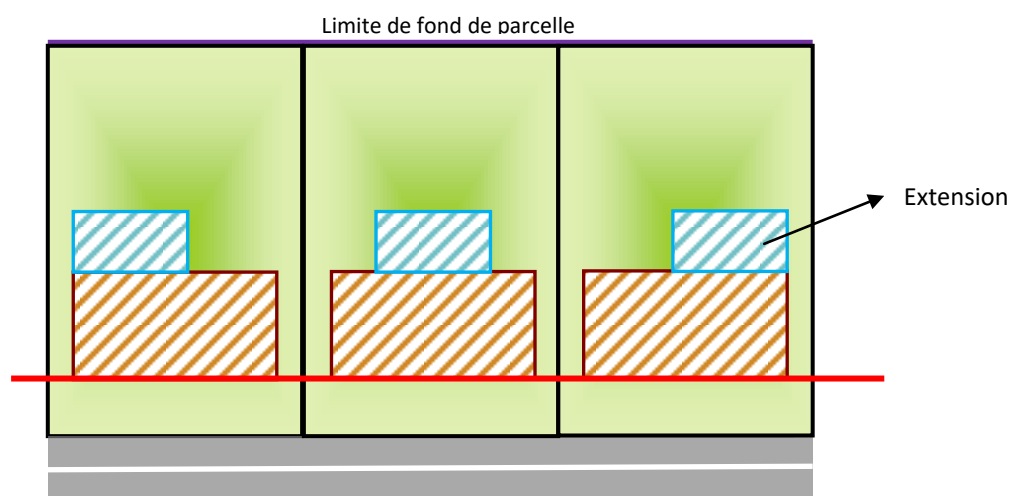
ARTICLE 7 - UR2

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Les constructions nouvelles devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle.



Exemple d'extension sous forme de véranda autorisée.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **2,50 mètres** pour la façade ou partie de façade ne comportant pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à **4 mètres** pour les façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes

Dans les secteurs UR2a et UR2b, à partir de la date d'application du présent règlement, une seule construction annexe peut être implantée en retrait de **1 mètre** minimum des limites séparatives latérales dans le prolongement de la construction existante.

Dans le secteur UR2c, l'implantation des constructions annexes sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci est interdite hormis pour les terrains en angle où les règles pour l'implantation en limite de fond de parcelle s'applique. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle ou en retrait de **1 mètre** minimum.

7-2-2 Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances de retrait fixées au 7-1 pour les façades comportant des ouvertures créant des vues.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE 8 - UR2

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 9 - UR2

L'emprise au sol des constructions

9-1 Règles générales

9-1-1 Dans les secteurs UR2a et UR2c, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de **30 m²** au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m² d'extensions possibles. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au 9-1. Les constructions en vis-à-vis des axes de diversité commerciale sont limitées à 400 m² de surface de plancher.

9-1-2 Dans le secteur UR2b

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de **30 m²** au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m² d'extensions possibles. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au 9-1.

Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de **30 m²** au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m² d'extension possibles. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au 9-1.

9-2 Règles particulières

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

ARTICLE 10 - UR2

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder **4 mètres**.

La hauteur maximale des constructions à destination de commerces ne peut excéder **6 mètres**.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut des annexes ne peut excéder **3 mètres**.

La surélévation des constructions existantes est interdite.

ARTICLE 11 - UR2

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables des résidences du Château et de Champmesnil identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ **Les toitures**

▪ **Règles applicables aux constructions principales**

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

Les toitures doivent être à pente avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

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 et aux pergolas**

Les vérandas, serres, jardins d’hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°.

Il n’est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

▪ **Règles applicables aux annexes**

Les constructions annexes pourront avoir un ou deux versants compris entre 20° et 45°.

Les constructions annexes peuvent avoir une toiture terrasse végétalisée ou non.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

▪ **Les façades commerciales**

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l’utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu’une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d’une modification) doit comporter l’emplacement d’un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l’installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

11-2 Les clôtures

▪ **Les clôtures**

Dans les secteurs UR2a

Les clôtures sur rue sont interdites.

Une partie des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle peut être close. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d’une grille, d’un grillage, doublés d’une haie végétale,
- d’une haie végétale.

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

Les piliers, portails et portillons d'accès

- Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Dans les secteurs UR2b

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,50 mètre**.

Sur rue elles doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublés d'une haie végétale ;
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

En limite séparative, elles doivent être composées soit :

- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

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

Les piliers, portails et portillons d'accès

- Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Dans le secteur UR2c

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et **1,50 mètre** en limites séparatives et est composée soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,50 m au maximum surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublés d'une haie végétale ;
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

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

Les piliers, portails et portillons d'accès

- Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Ces dispositions 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 12 - UR2

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues motorisées

- Dans les constructions à destination d'habitation : 1 place entamée par tranche de 10 logements,
- Dans les constructions à destination de bureaux : 1 place entamée par tranche de 200 m² de surface de plancher

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces destinés au stationnement des deux roues. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux deux roues est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 - UR2**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 La proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

13-2 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

ARTICLE 14 - UR2**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE 15 - UR2**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE 16 - UR2**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR3

Extrait du rapport de présentation

Les zones UR3 délimitent les quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire. Ces quartiers qui se sont constitués au cours du temps se composent de constructions réalisées à des époques différentes. En résulte une architecture diversifiée. Certaines constructions présentent un intérêt architectural qu'il convient de protéger.

ARTICLE 1 - UR3

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, et d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas cette démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Les constructions à destination d'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les constructions à destination de commerces en dehors des axes de diversité commerciale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,
- Le changement de destination en logement des rez-de-chaussée des constructions à destination commerciale ou artisanale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est interdit.
- Le changement de destination en logement des rez-de-chaussée des constructions à destination artisanale situées sur les linéaires de diversité commerciale repérés est interdit.

ARTICLE 2 - UR3

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-2 Sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination de commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 m².

2-3 Les constructions à destination artisanale à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

2-4 En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 10 logements, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 – UR3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3-1 Les voies de desserte : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles, afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement, doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir.

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

ARTICLE 4 – UR3**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Réseaux d'eaux****4-1-1 Eau potable**

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 – UR3

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 – UR3

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum des voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande de **30 mètres** mesurée de manière parallèle à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'application du règlement. Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes.

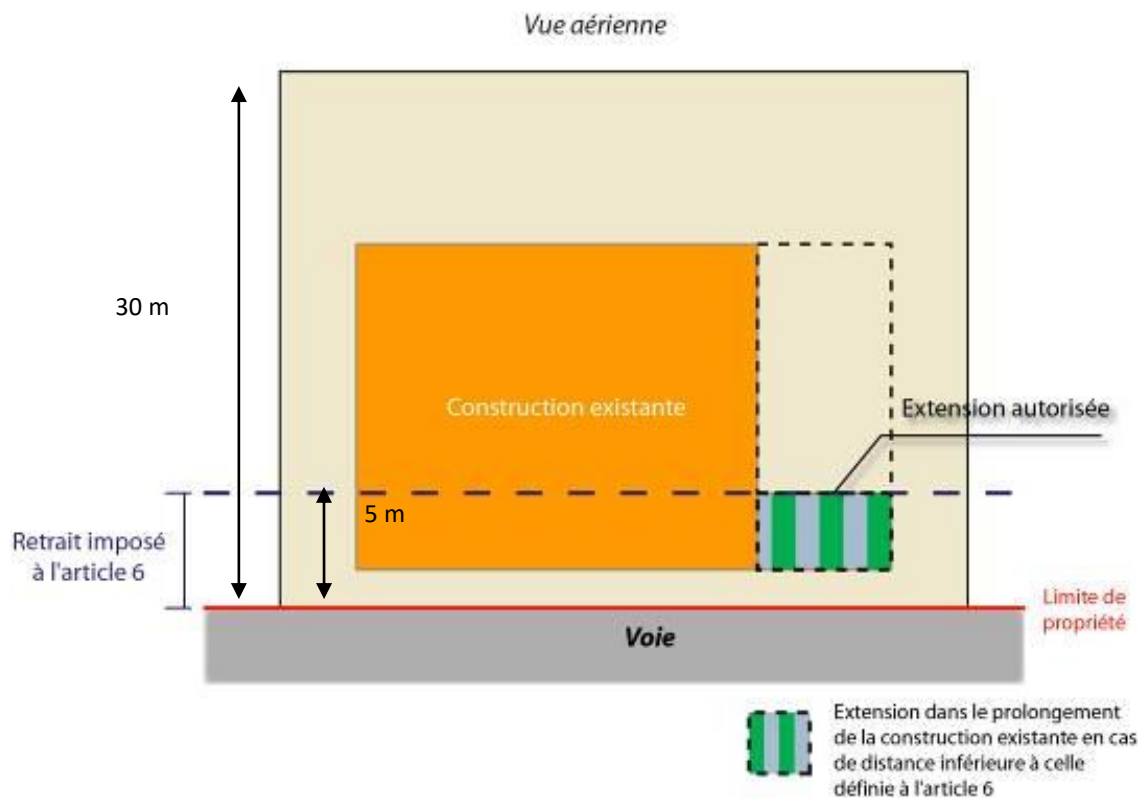
6-2 Règles particulières

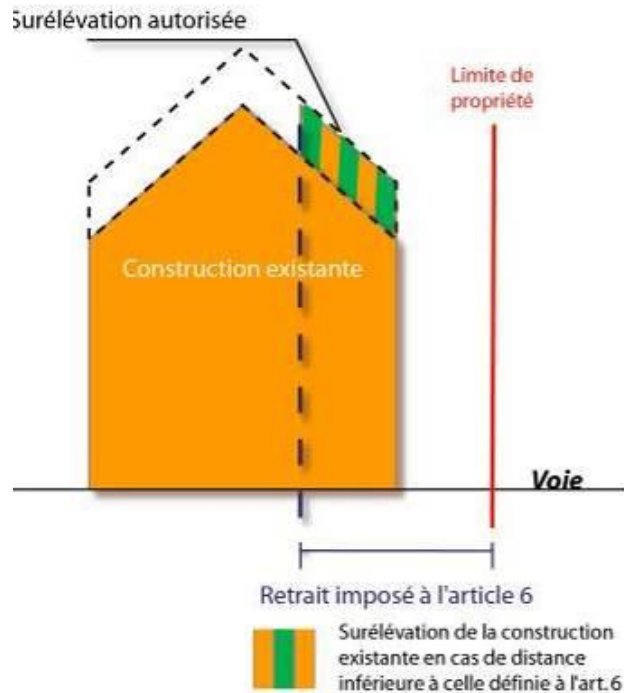
6-2-1 Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies, les distances de retrait imposées ne s'appliquent que sur une des voies. Si les linéaires de voies sont inégaux, le retrait s'applique sur le linéaire le plus important. Pour le 2^{ème} retrait, La marge de retrait initiale est réduite à **2 mètres**.

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** dans la limite de 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **1 mètre** minimum.

6-2-4 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1 c'est-à-dire le retrait de 5 mètres de la voie ou emprise publique mais respecte l'implantation dans les 30 mètres à partir de la voie ou emprise publique, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.





ARTICLE 7 – UR3

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure à 14 mètres :

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

Pour les unités foncières dont la largeur est comprise entre 14 et 20 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 20 mètres :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

7-1-2 Distances de retrait

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être de **5 mètres** minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues ; et **4 mètres** dans le cas contraire

7-2 Règles particulières

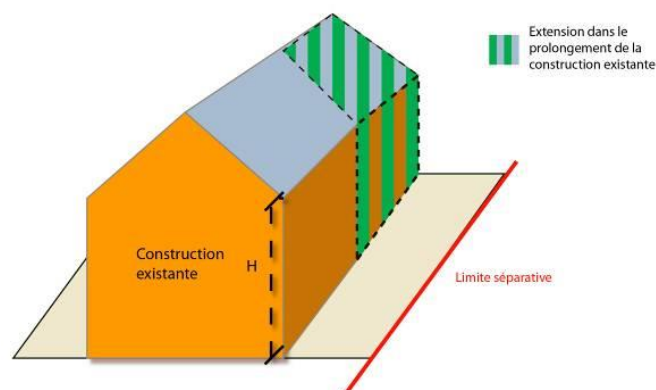
7-2-1 Les constructions annexes de moins de **10 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

7-2-2 Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances de retrait fixées au 7-1-2 pour les façades comportant des ouvertures créant des vues.

7-2-3 Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-5 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **4 mètres** de la limite séparative en vis-à-vis.



7-2-6 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 8 – UR3

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à **8 mètres** minimum,

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **8 mètres** de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – UR3

L'emprise au sol des constructions

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

9-2 L'emprise au sol des bâtiments annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder **8%** de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au 9-1.

9-3 L'emprise au sol des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

ARTICLE 10 – UR3

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières

10-3-1 La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **4 mètres** au point le plus haut.

10-3-2 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 11 – UR3

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

• Règles applicables aux constructions principales

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

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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 et aux pergolas**

Les vérandas, serres, jardins d’hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°.

Il n’est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

- **Les façades commerciales**

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l’architecture de l’immeuble concerné ;
- lorsqu’un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l’utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu’une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d’une modification) doit comporter l’emplacement d’un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s’inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l’installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

11-2 Les éléments techniques

- **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, ou adossés sur le bâti.

L’implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu’elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

11-3 Les clôtures et les portails

- **Les clôtures**

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.

Les clôtures ayant l’aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** 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.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublés d'une haie végétale.
- d'une haie végétale

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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.

- **Les piliers, portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Ces dispositions 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.

Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article **L 151-19** du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques repèrent des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 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, la restauration et le cas échéant la restitution 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).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

ARTICLE 12 – UR3**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues motorisées

- Dans les constructions à destination d'habitation : 1 place entamée par tranche de 10 logements,
- Dans les constructions à destination de bureaux : 1 place entamée par tranche de 200 m² de surface de plancher

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces destinés au stationnement des deux roues. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux deux roues est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 – UR3

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 La proportion d'espaces verts de pleine terre

40 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces de pleine terre.

13-2 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 14 – UR3

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 15 – UR3**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 - Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

15-2 - Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 – UR3**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR4**

Extrait du rapport de présentation

La zone **UR4** délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.

ARTICLE 1 - UR4

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas cette démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Les constructions à destination d'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - UR4

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-2 Les constructions à destination artisanale à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

2-3 En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 10 logements, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 – UR4

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les voies de desserte : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.
Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

ARTICLE 4 – UR4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Réseaux d'eaux

4-1-1 Eau potable

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 – UR4

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 – UR4

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de **30 mètres** mesurée de manière parallèle à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'application du règlement. Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes.

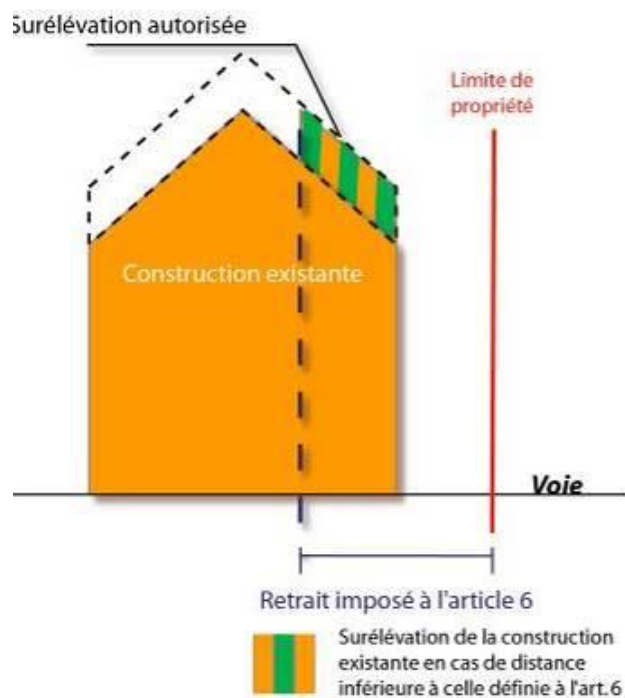
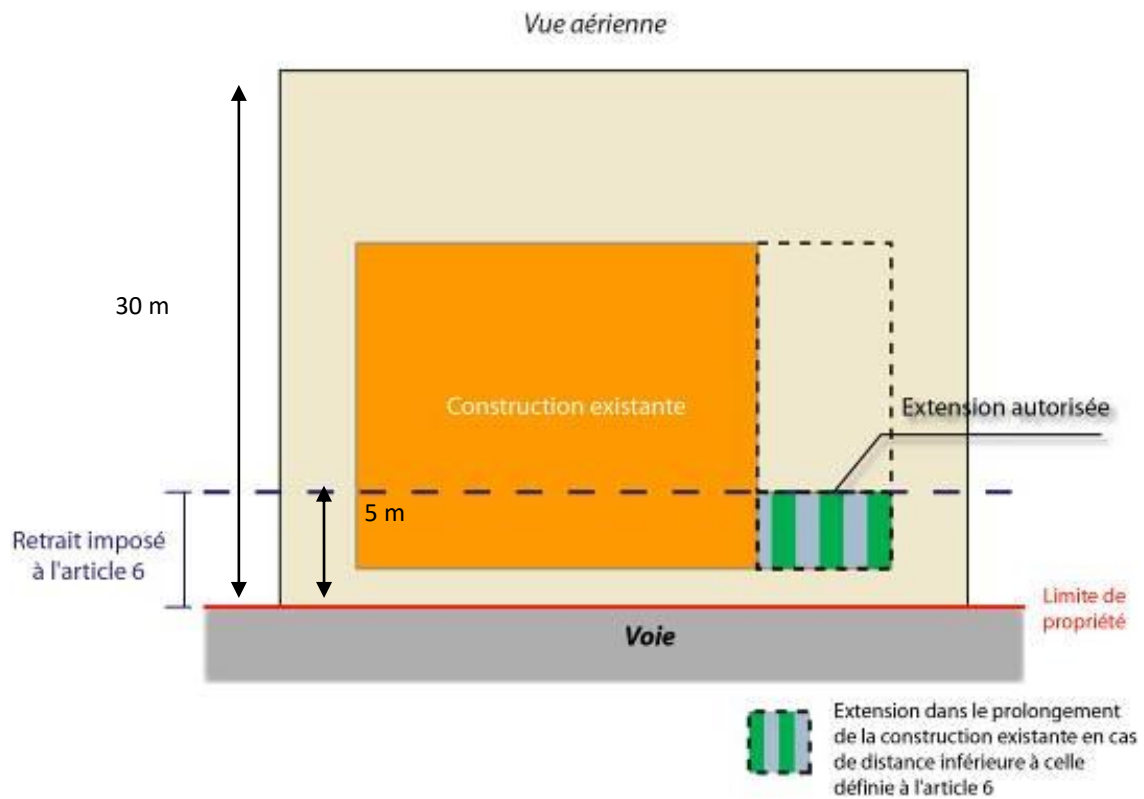
6-2 Règles particulières

6-2-1 Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies, les distances de retrait imposées ne s'appliquent que sur une des voies. Si les linéaires de voies sont inégaux, le retrait s'applique sur le linéaire le plus important. Pour le 2^{ème} retrait, La marge de retrait initiale est réduite à **2 mètres**.

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **1 mètre** minimum.

6-2-4 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1 c'est-à-dire le retrait de 5 mètres de la voie ou emprise publique mais respecte l'implantation dans les 30 mètres à partir de la voie ou emprise publique, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



ARTICLE 7 – UR4**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale****7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :**

Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure à 14 mètres :

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

Pour les unités foncières dont la largeur est comprise entre 14 et 20 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 20 mètres :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

7-1-2 Distances de retrait

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être de **5 mètres** minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues ; et **4 mètres** dans le cas contraire

7-2 Règles particulières**7-2-1 les constructions annexes**

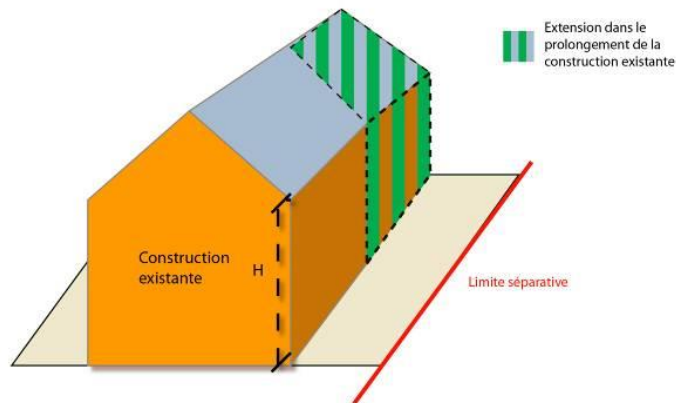
Les constructions annexes de moins de **10 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

7-2-2 Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances de retrait fixées au 7-1-2 pour les façades comportant des ouvertures créant des vues.

7-2-3 Les **travaux d'isolation par l'extérieur** n'excédant pas 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-5 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **5 mètres** de la limite séparative en vis-à-vis.



7-2-5 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 8 – UR4

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à **12 mètres** minimum,

8-2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **12 mètres** de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – UR4

L'emprise au sol des constructions

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **30 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

9-2 L'emprise au sol des bâtiments annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder **8%** de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans l'emprise définie au 9-1.

9-3 L'emprise au sol des constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

ARTICLE 10 – UR4

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières

10-3-1 La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **4 mètres** au point le plus haut.

10-3-2 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 11 – UR4

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

- **Les toitures**
 - **Règles applicables aux constructions principales**

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

Les toitures peuvent être à pente de 2 à 4 versants, avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour une architecture à performance énergétique élevée type bioclimatique.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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 et aux pergolas**

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°.

Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

▪ **Règles applicables aux annexes**

Les constructions annexes peuvent avoir un ou deux versants compris entre 20° et 45°.

Les constructions annexes peuvent avoir une toiture terrasse végétalisée.

▪ **Les façades**

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

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

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 du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les 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, ou adossés sur le bâti.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ **Les clôtures**

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 **1,80 mètre** 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.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un barreaudage, d'un grillage doublés d'une haie végétale.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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.

▪ **Les piliers, portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Ces dispositions 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.

Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les documents graphiques sont identifiées des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 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, la restauration et le cas échéant la restitution 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).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

ARTICLE 12 – UR4

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- **1** place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues motorisées

- Dans les constructions à destination d'habitation : 1 place entamée par tranche de 10 logements,
- Dans les constructions à destination de bureaux : 1 place entamée par tranche de 200 m² de surface de plancher

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace pour les vélos possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 – UR4

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 La proportion d'espaces verts de pleine terre

50 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces de pleine terre.

13-2 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 – UR4**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE 15 – UR4**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales****15-1 - Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

15-2 - Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 16 – UR4**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UAE**

Extrait du rapport de présentation

La zone UAE correspond à la zone d'activités économiques

Le dispositif réglementaire vise à préserver sa vocation économique.

ARTICLE 1 - UAE

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de commerces et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'habitation, d'entrepôts à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE 2 - UAE

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Il est autorisé la réalisation d'un logement par unité foncière, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

2-2 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une occupation autorisée dans la zone.

2-3 Une extension, dans le prolongement des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 - UAE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir

ARTICLE 4 - UAE

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Réseaux d'eaux

4-1-1 Eau potable

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 - UAE

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - UAE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

6-2 Règle particulière

Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

ARTICLE 7 - UAE

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de **5 mètres**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone UR ou une zone UH, Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de **10 mètres**.

ARTICLE 8 - UAE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **5 mètres**.

ARTICLE 9 - UAE**L'emprise au sol des constructions**

2-1 L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** de la superficie totale du terrain.

2-2 Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :
20 % d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 10 - UAE**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques, antennes.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **9,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

10-4 Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est interdite.

ARTICLE 11 - UAE**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**▪ Les toitures**

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

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site

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

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 façades**

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

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et s'intégrer dans le paysage. Les nuances trop claires sont proscrites.

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 du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les 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.

11-3 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 avec les clôtures existantes à proximité et du cadre paysager. Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux clôtures situées en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

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.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,80 mètre** sur rue et en limites séparatives.

ARTICLE 12 - UAE

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de **45 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher à partir de 300 m², il n'est pas fixé d'obligation jusqu'à 300 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 - UAE

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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.

13-1 La proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

13-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

13-3 Insertion paysagère

Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux espaces libres situés en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

ARTICLE 14 - UAE

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 15 - UAE

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - UAE

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation

La zone UE correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, sportifs, etc.

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs. Un secteur UE* correspond au secteur comprenant l'aire d'accueil des gens du voyage et la station d'épuration.

ARTICLE 1 - UE

Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- La démolition des constructions existantes repérées dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas cette démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique.

ARTICLE 2 - UE

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-2 Dans la UE* : Les constructions et installations à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'habitat adapté pour les gens du voyage

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Dans la zone UE située rue des Moissonneurs, est autorisé un pylône de téléphonie, à condition d'être bien intégré dans son environnement.

ARTICLE 3 - UE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères..

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir

ARTICLE 4 - UE

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Réseaux d'eaux

4-1-1 Eau potable

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 - UE

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - UE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE 7 - UE

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE 8 - UE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 9 - UE

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - UE

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination de logements des gens du voyage est fixée à **3 mètres**.

10-3 Règles particulières

Dans la zone UE située rue des Moissonneurs, la hauteur d'un pylône de téléphonie ne peut excéder 35 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 11 - UE

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

ARTICLE 12 - UE

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

ARTICLE 13 - UE

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-2 Espaces verts protégés évolutifs identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé. Cette disposition ne s'applique pas au secteur compris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

ARTICLE 14 - UE

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 15 - UE

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - UE

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation

Zone à urbaniser, actuellement fermée à l'urbanisation

Il s'agit des zones destinées à l'urbanisation future. Elles ne disposent pas des équipements d'infrastructures suffisant pour être urbanisées. Elles sont réservées à une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 1 - AU

Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation est interdite.

ARTICLE 2 - AU

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

ARTICLE 3 - AU

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE 4 - AU

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Non réglementé.

Article 5 - AU

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - AU

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

ARTICLE 7 - AU

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **4 mètres**.

ARTICLE 8 - AU

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 9 - AU

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - AU

La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 11 - AU

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE 12 - AU

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 13 - AU

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 14 - AU

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 15 - AU

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - AU

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation

Cette zone couvre l'ensemble des espaces agricoles du territoire. La zone A est destinée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation ainsi que la diversification de l'activité agricole. Un secteur A correspond à la ferme de Beaurain.*

ARTICLE A 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toute construction nouvelle à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- La démolition des constructions existantes repérées dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

ARTICLE A 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, lorsque ces constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité d'exploitation agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages,
- Les constructions nouvelles strictement nécessaires aux exploitations agricoles (hangars) à l'exclusion des constructions à usage d'habitation,
- Les extensions des constructions existantes à destination agricole à la date d'application du présent règlement dans la limite de 100 m² d'emprise au sol,
- Les extensions des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).
- Dans le secteur A*, sont autorisés dans les volumes bâtis existants à la date d'application du présent règlement : les aménagements et les changements de destination à usage agricole ou de tourisme rural, locaux de réception, séminaire, hébergement hôtelier à l'exclusion des logements, artisanat et artisanat d'art, équipement culturel, lorsque ces aménagements et changements de destination ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité d'exploitation agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE A 3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères..

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir

ARTICLE A 4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement****4-1 Réseaux d'eaux****4-1-1 Eau potable**

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE A 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

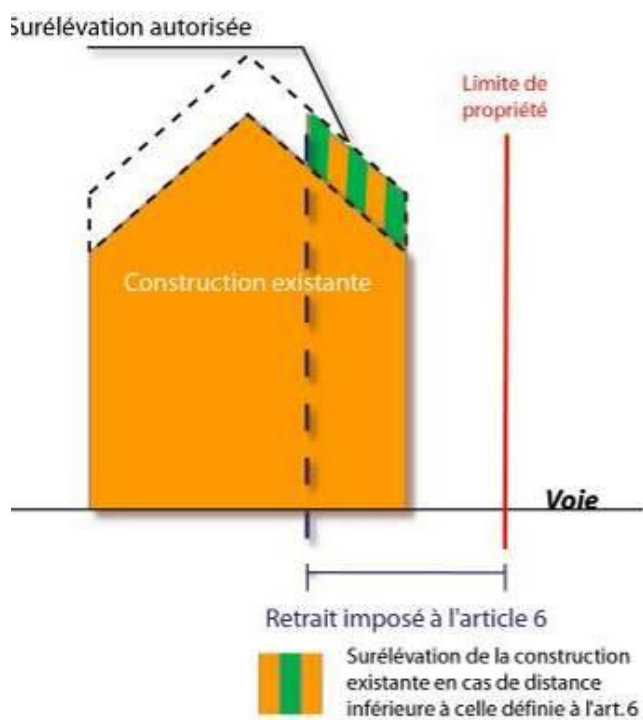
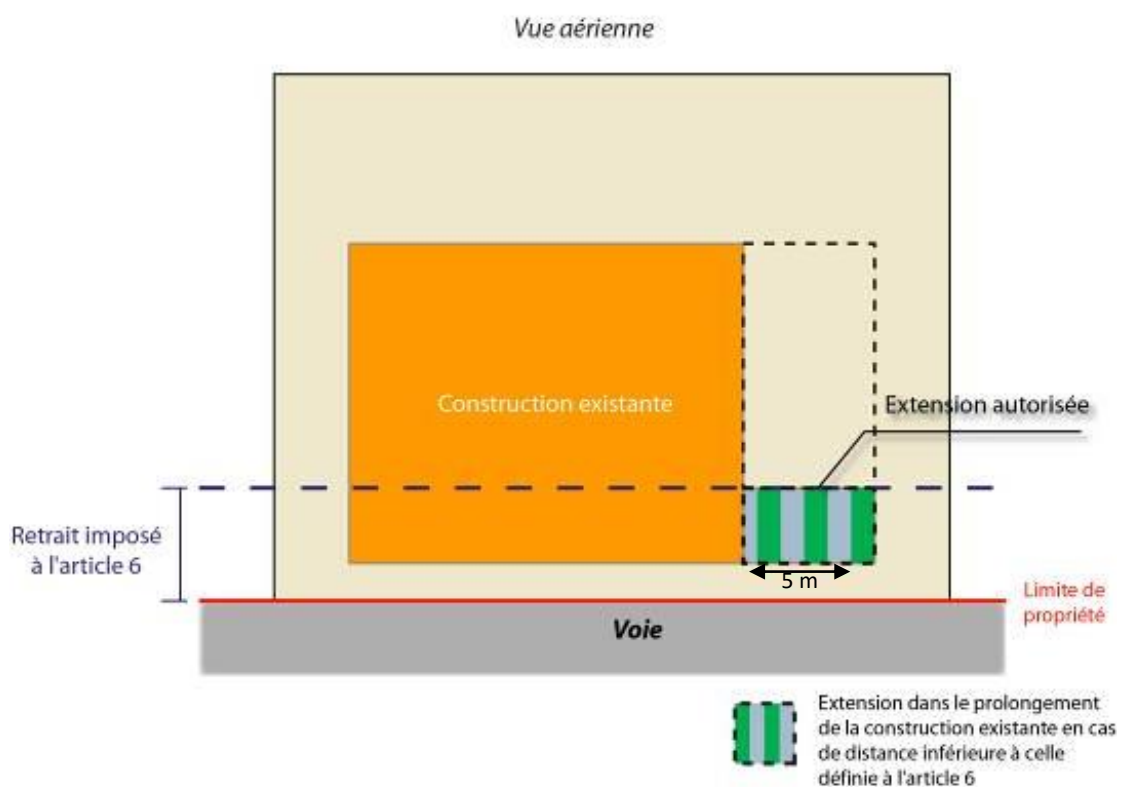
Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum des voies ou emprises publiques.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est autorisée uniquement dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement



ARTICLE A 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

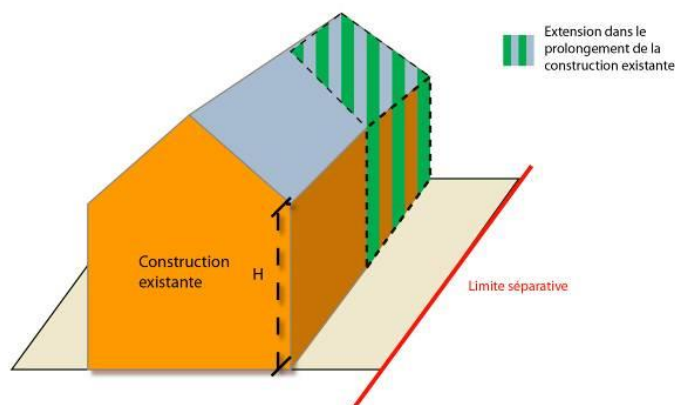
7-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de **8 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **8 mètres** de la limite séparative en vis-à-vis.



7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE A 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non règlementé.

ARTICLE A 9

L'emprise au sol des constructions

9-1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière

9-2 Règles particulières

- 9-2-1** L'extension des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).

9-2-2 L'extension des constructions existantes à destination agricole à la date d'application du présent règlement ne doit pas excéder 100 m² d'emprise au sol

ARTICLE A 10**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définitions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou le faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions à destination de logements ne peut excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions à destination agricole est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 12 mètres.

ARTICLE A 11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables en zone agricole identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**▪ Les toitures**

Les toitures doivent être à pente et présenter une simplicité de volume et de conception.

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 façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

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 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.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx...) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.
- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublés de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 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, la restauration et le cas échéant la restitution 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).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 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 A 12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Nombre de places à réaliser**

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de rénovation avec ou sans création d'unité foncière ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%.

12-3 Constructions à destination agricole et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-3 Espaces verts protégés évolutifs identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

ARTICLE A 14**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE A 15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE A 16**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

ARTICLE 1 - N

Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2,
- La démolition des constructions existantes repérées dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas cette démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

ARTICLE 2 - N

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 - N

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet
Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères..

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour

assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir

ARTICLE 4 - N

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Réseaux d'eaux

4-1-1 Eau potable

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

4-1-2 Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction pourra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

4-1-3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, retenues sur la parcelle et, soit réutilisées pour des usages domestiques, soit infiltrées par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-2 Réseaux divers

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

4-3 Déchets

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 5 - N
Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - N
L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

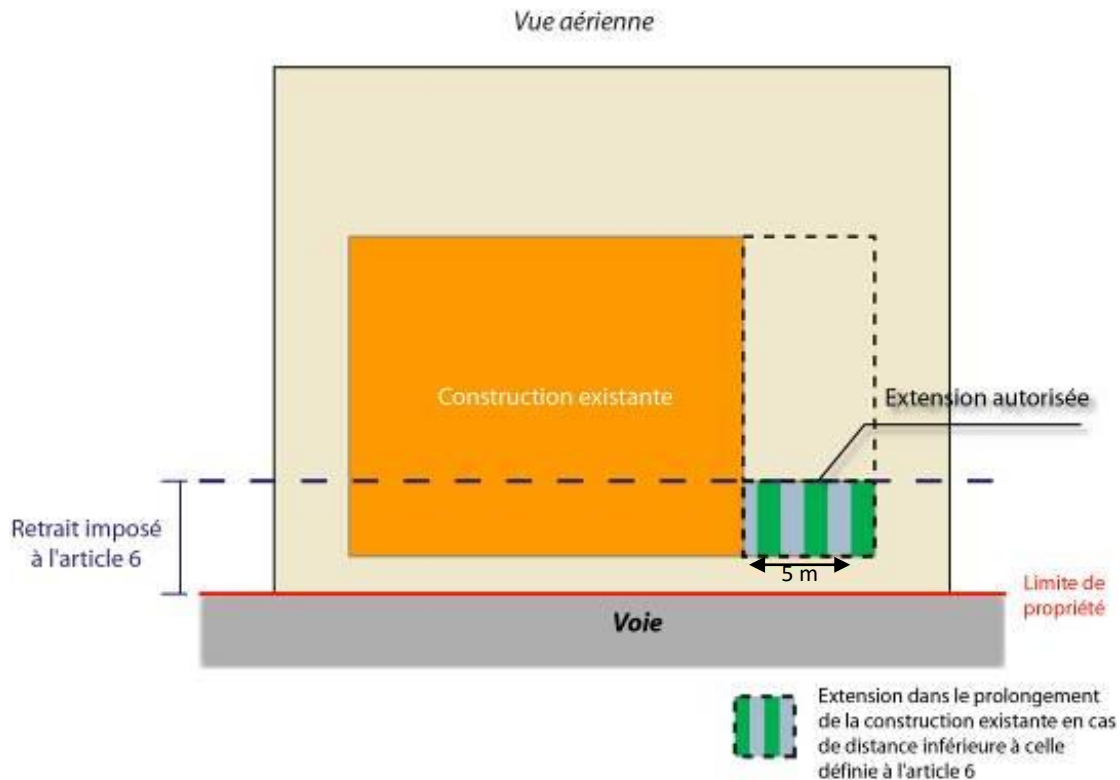
Les installations et constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres.

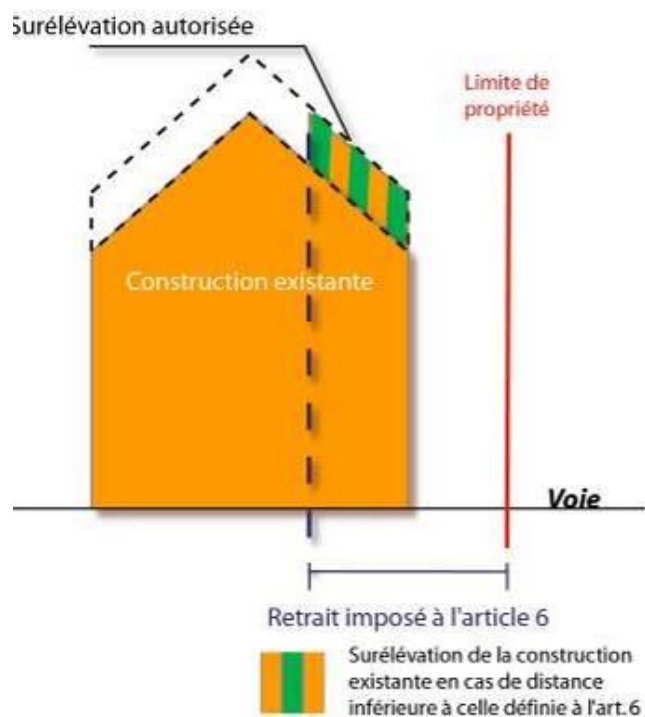
6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est autorisée uniquement dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement





ARTICLE 7 - N

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

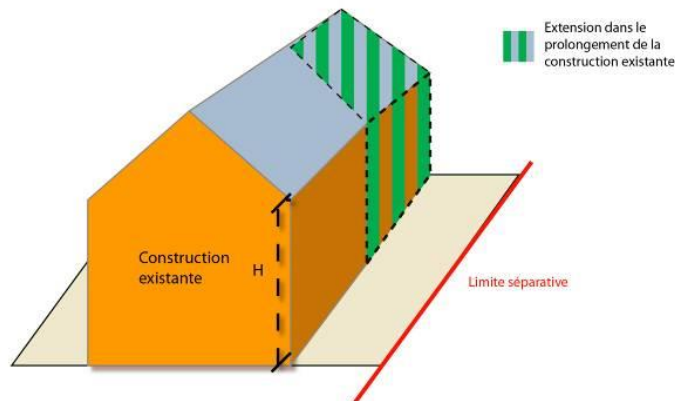
7-1 Règle générale

Les installations et constructions autorisées à l'article N2 doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **10 mètres**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de **10 mètres** de la limite séparative en vis-à-vis.



7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 8 - N

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non règlementé.

ARTICLE 9 - N

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

- Les extensions des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).

ARTICLE 10 - N

La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **9 mètres** au point le plus haut.
La hauteur des constructions à destination de logements ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE 11 - N

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Information : Un certain nombre de prescriptions portant sur l'aspect esthétique des constructions, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

De plus une fiche, figurant en annexe du présent règlement, présente les prescriptions qui doivent être mises en œuvre lors des interventions sur les éléments bâtis remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappe Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, 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, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ **Les toitures**

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

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être 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.

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.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

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 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.

11-3 Les clôtures et les portails

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx...) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.
- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublés de végétation ;

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 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, la restauration et le cas échéant la restitution 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).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 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 12 - N

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

12-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

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,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

ARTICLE 13 - N

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Information : Un certain nombre de recommandations portant sur les essences arbustives, édictées par le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, sont présentées en annexe au présent règlement.

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.

13-1 Les espaces libres

Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations doivent être plantés et paysagés.

13-2 La proportion d'espaces verts de pleine terre

80 % de l'unité de foncière doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être perméables. Seront privilégiés les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-4 Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-5 Espaces verts protégés évolutifs identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

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 et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

ARTICLE 14 - N**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE 15 - N**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE 16 - N**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

ANNEXE 1 : RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES EN TERMES DE DROIT DES SOLS

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'Etat, 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.

Emplacements réservés

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 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.

Modalités de réalisation des 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, 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 deux premiers alinéas du présent article, 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 L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée 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 démolit 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.

Espaces Boisés Classés

En application des dispositions des articles L.113-1 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.

Les espaces classés en Espaces Boisés Classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

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.

Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts.

En dehors des sites urbains constitués : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, ces extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois feront l'objet d'une lecture au cas par cas afin de ne pas aggraver l'impact des constructions sur la lisière du massif forestier.

À l'intérieur des sites urbains constitués : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, ces extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois feront l'objet d'une lecture au cas par cas afin de ne pas aggraver l'impact des constructions sur la lisière du massif forestier.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le plan de zonage, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone Effets Létaux Significatifs ou zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone des premiers effets létaux correspondant au scénario de référence réduit (Pipeline) : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 300 personnes.
- dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, La construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut être interdite. La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie est consultée a minima lors des demandes d'autorisation de construire.
- dans la zone des premiers effets létaux correspondant au scénario de référence majorant (Pipeline) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un Etablissement 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 soumise à avis du transporteur.
- dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU (7.1), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Dans les zones d'aléa fort (rouge), l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.

Dans toutes les zones, 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 (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Prévention du risque lié à la présence de carrières

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées dont la carte est annexée au PLU (7.1), conformément à l'arrêté préfectoral du 5 août 1986, valant Plan de Prévention des Risques Naturels

Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol et consulté l'Inspecteur Général des Carrières.

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 100 m par rapport aux voies routières de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 7.3 du dossier PLU.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 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. [...] »

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

Les sentes et itinéraires identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Toutes constructions et installations (y compris les clôtures, portails et portillons) sont interdites dans les sentes et itinéraires identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation.

Zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)

Dans les zones humides repérées sur le document graphique, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, comblements, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Dans un rayon de 5 mètres autour de la zone humide identifiée sur le document graphique, les aménagements devront être perméables et compatibles avec le caractère écologique de la zone humide.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, conformément au Schéma de Cohérence Écologique et au plan de Parc du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Archéologie préventive

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.

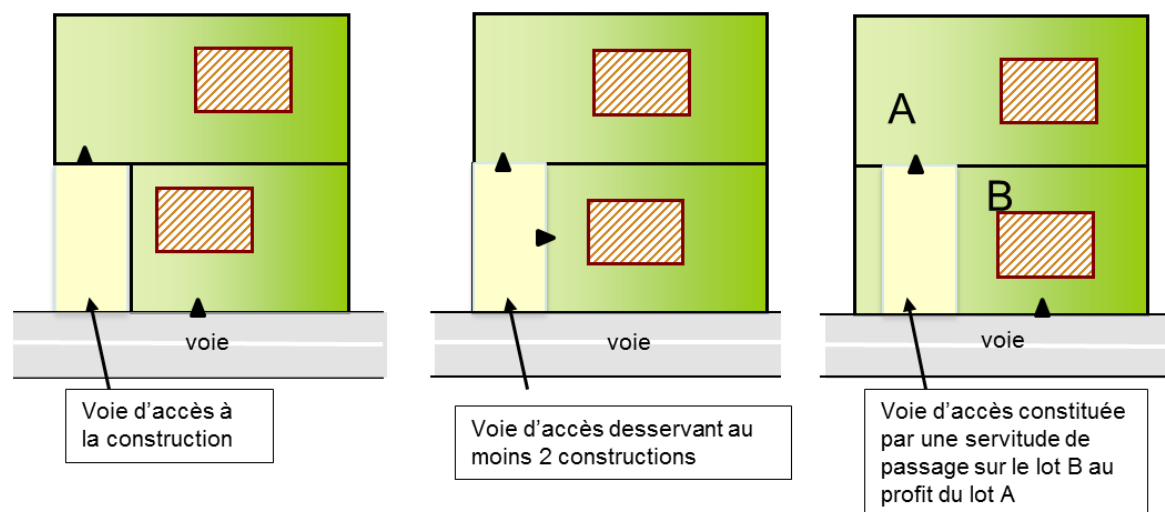
ANNEXE 2 : GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès /voie d'accès/chemin d'accès / passage sur fond d'autrui

Accès : limite entre le terrain et la voie d'accès extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage..

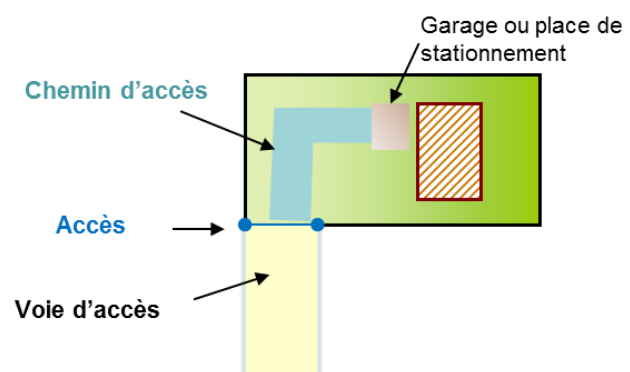
La voie d'accès



Chemin d'accès : chemin réalisé sur le terrain pour desservir les garages ou places de stationnement

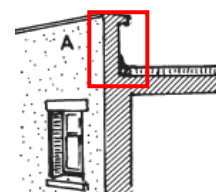
Passage sur le fonds d'autrui :

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.



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Bâtiment annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin.

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.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne les équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Egout du toit :

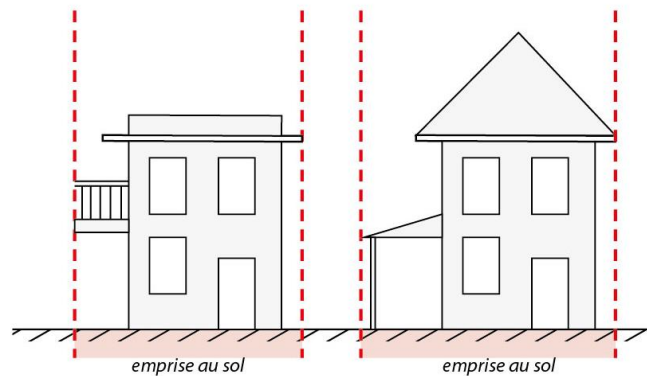
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

Emplacements réservés :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique, ou un aménagement de type voirie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Equipements d'infrastructure :

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.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boisier et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu. Le défrichement y est interdit.

Espace vert de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds.

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.

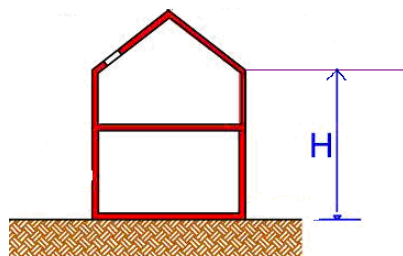
Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

Hauteur des façades :

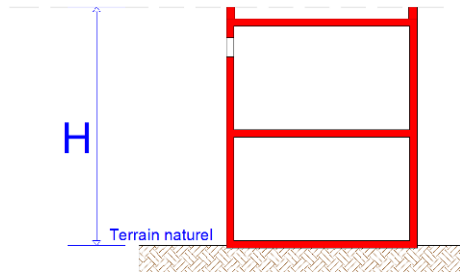
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Hauteur de la façade à l'égout du toit : Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.



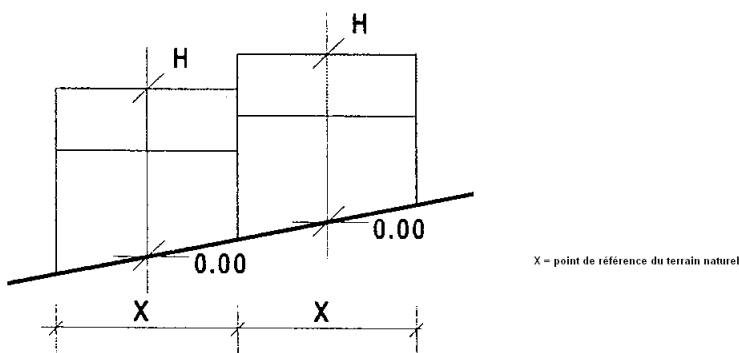
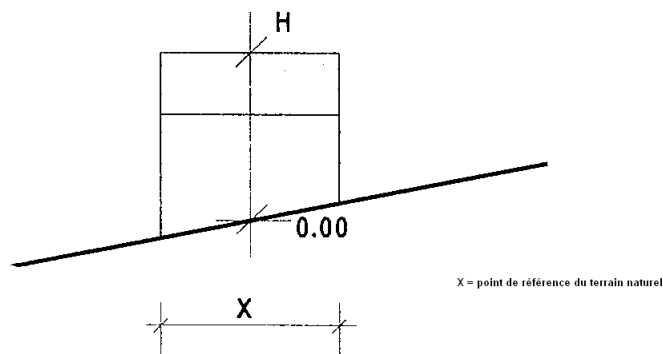
Hauteur de la façade à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



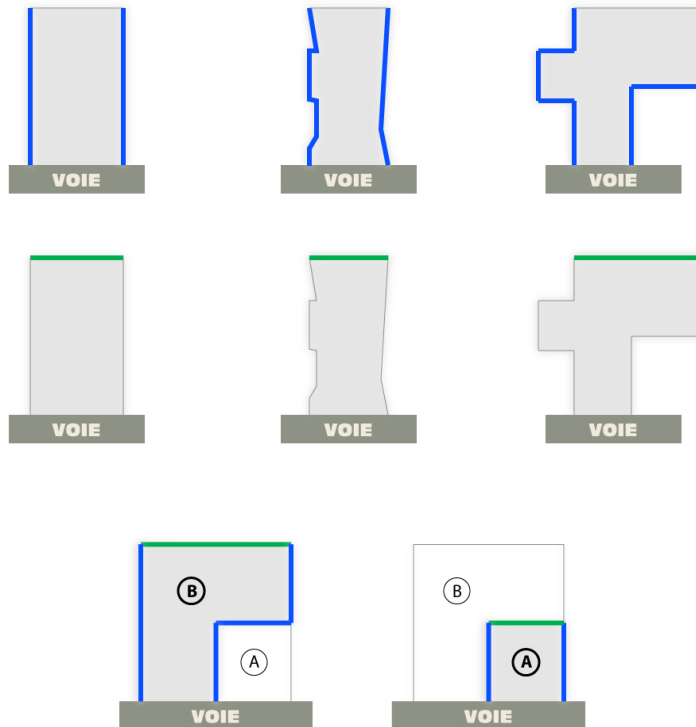
Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Hauteur et terrain naturel



Limite séparative et limite de fond de parcelle :

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Notion d'ouvertures créant des vues:

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

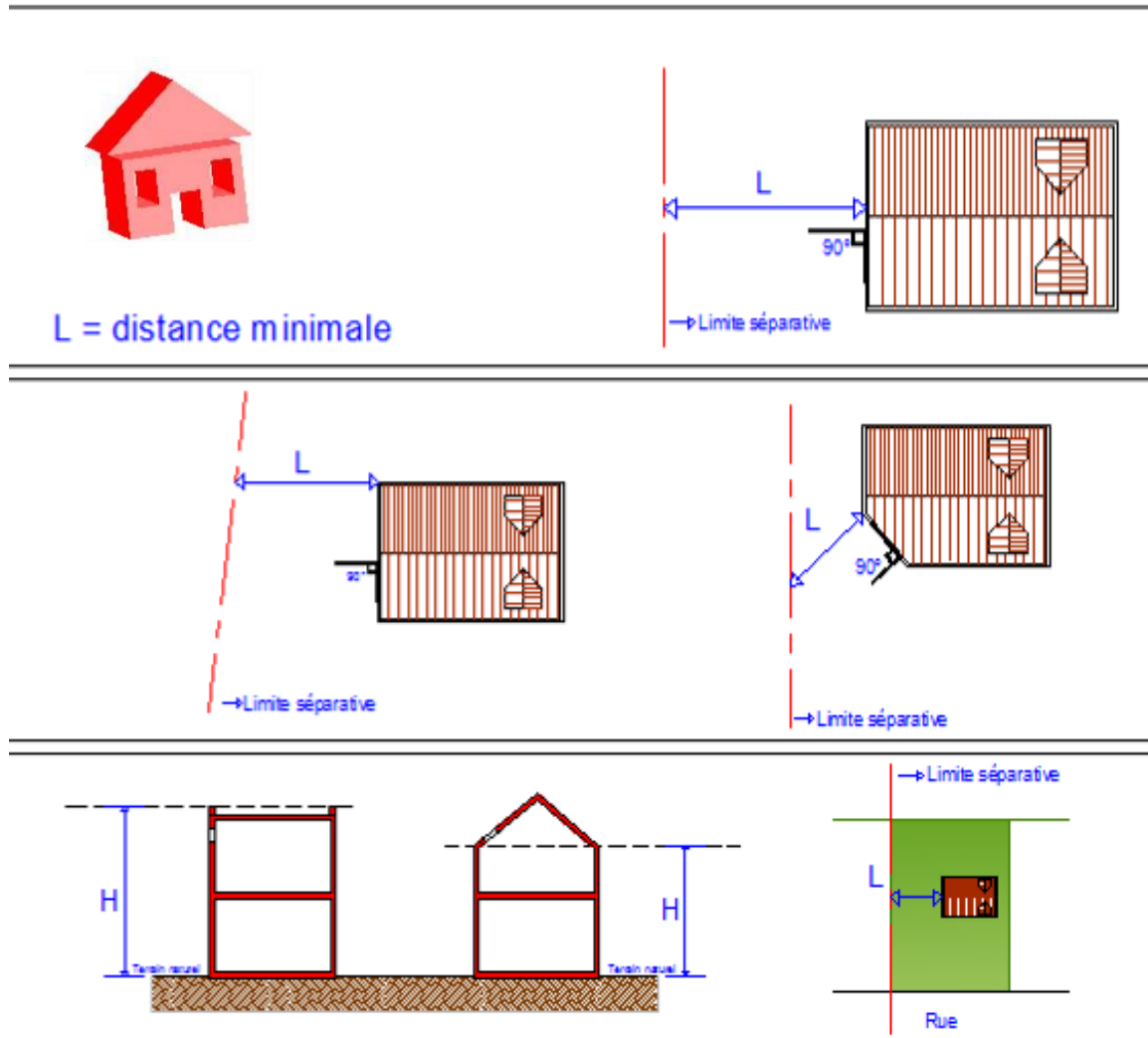
- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.

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 0,80 m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher,
- les portes pleines,

- les châssis fixes avec verres translucides.
- les pavés de verre.

Calcul de la distance de retrait (article 7 et 8) à respecter au droit des vues

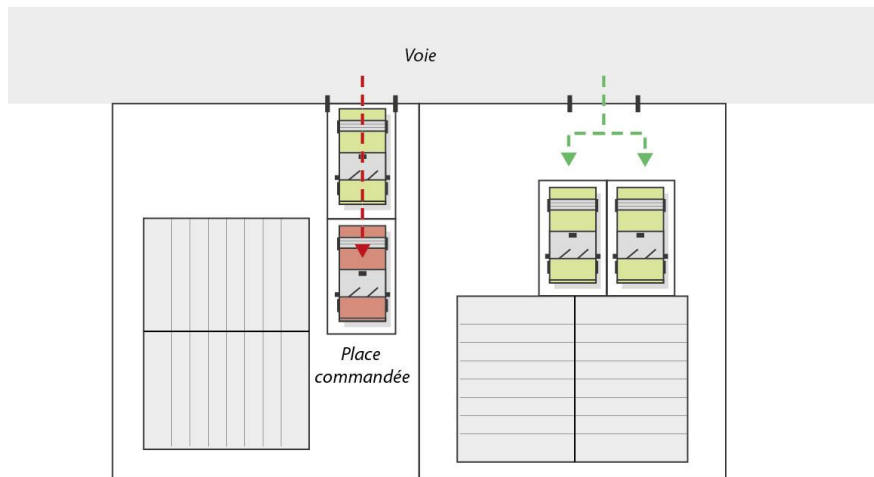


Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi. Le contraire d'une façade avec ouverture constitue un pignon aveugle.

Place commandée :

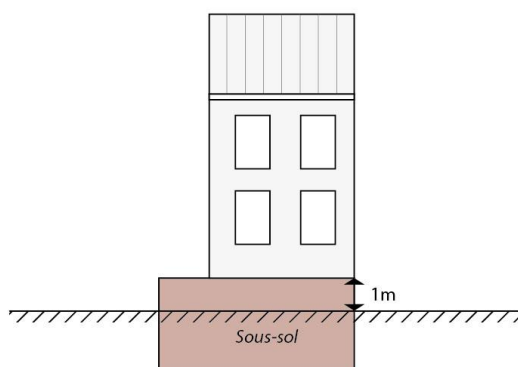
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Point le plus haut d'une construction :

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

Sous-sol:

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;

- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain 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 préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unités foncières existantes à la date d'approbation 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.

ANNEXE 3 – PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES OU PAYSAGÈRES

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DU CENTRE BOURG, DES HAMEAUX ET DE LA ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Fiche prescriptions relatives aux constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les toitures

- Toitures en ardoises : en règle générale, ce matériau est réservé, aux édifices de prestige, château, pavillons d'entrée, clocher de l'église, maisons bourgeoises du début du XXème siècle etc., ainsi qu'aux brisis des toitures à la Mansart. Les restaurations, ainsi que les réfections de toitures en ardoises seront exécutées avec des ardoises de couleur analogue et de mêmes dimensions que les existantes.

Les détails de couverture, faîtage et arêtiers seront exécutés en zinc passé à la plombagine ou pré-patiné.

- Toitures en tuiles plates : c'est, au Mesnil Saint Denis, le matériau traditionnel de couverture des fermes et maisons anciennes villageoises. Il s'agit de toitures à deux pans, de forte pente. Elles demeureront recouvertes de petites tuiles plates rectangulaires en terre cuite, dites "petit moule" (72 à 75 m²). Ces toitures seront restaurées avec le même matériau et la même mise en œuvre. Dans le cas où seulement 50 % de tuiles anciennes peuvent être récupérées, on traitera prioritairement le pan de toiture le plus apparent en tuiles de récupération et l'autre versant avec des tuiles neuves, de dimensions, matière et tons analogues. Les finitions seront soignées : les faîtages et les arêtiers seront constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.

- Toitures en tuiles mécaniques (industrielle à emboîtement) : ce type de couverture est caractéristique des constructions des années 1880/1940. Par conséquent ce matériau de couverture ne sera autorisé que pour les maisons construites à cette époque, de ton rouge flammé ou rouge bruni dans la masse.

- Sont proscrits : les tuiles d'amiante ou de fibro-ciment, les revêtements bitumineux et les tôles ondulées métalliques ou en PVC.

- Les lucarnes seront : soit maçonnées en continuité du mur de façade et à fronton lorsqu'il s'agit de maisons villageoises, soit charpentées en bois à "la capucine". Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les lucarnes auront la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées, leurs joues seront enduites dans les mêmes tons que la façade. Leur baie sera plus haute que large et elle ne dépassera pas en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage inférieur.

La largeur hors tout de la lucarne ne pourra être supérieure à la largeur du percement de la fenêtre inférieure.

- Lorsque cette solution n'est pas choisie, l'éclairage des combles pourra se faire à l'aide des tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

Les lucarnes et fenêtres de toit s'éloigneront autant que possible des arêtiers, elles seront axées par rapport aux travées de baies de façades.

Les façades

- Les éléments de modénature tels qu'encadrement de baies ou porches, chaînages verticaux, bandeaux filants et corniches, moulurés, etc. qu'ils soient en pierre, enduits, ou en terre cuite et céramique, devront être impérativement conservés, un relevé précis du profil sera effectué avant tout ravalement.

- Les murs ou parties de mur en pierre de taille (modénature) ou en moellons de meulière, conçus à l'origine en pierre apparente, seront traités comme tels ; aucun enduit ne devra les recouvrir. Le nettoyage se fera à l'aide d'eau sous pression sans adjonction de détergent.

Les pierres trop dégradées seront changées, et pour cela on utilisera de préférence une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapprochera le plus de la pierre d'origine.

Les joints seront arasés au nu de la pierre au mortier de chaux blanche et sable. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

- Les murs enduits : les murs enduits ou les parties enduites des façades à modénature, seront restaurés selon les techniques traditionnelles en conservant ou restituant la composition d'origine.

- Pour les maisons villageoises, les enduits seront restaurés à l'aide des mortiers de chaux blanche et sable ou de chaux blanche, plâtre et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier, sable de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés. Leur parement sera brossé ou lavé. On attachera un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature et notamment la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures ; un relevé précis au profil sera effectué avant tout ravalement.

- On respectera aussi la composition architecturale des façades en restituant les différences de dosage de l'enduit :

- Pour les soubassements et bases de murs, l'enduit sera plus solide et plus rugueux.
- Pour le reste de la façade : enduit plus fin.
- Pour les éléments de modénature : encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages : enduit plâtre à grain très fin, sans couleur et à parement lissé et peint très clair.

On veillera, pour éviter le développement d'humidité intérieure, à ce que le corps de l'enduit soit suffisamment sec avant de dresser l'enduit de finition.

- Les ouvertures seront maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, toujours plus hautes que larges), ainsi que leurs menuiseries traditionnelles qui seront conservées et restaurées ou restituées.

- Les châssis de fenêtre seront à petits bois partageant le vitrage, à grands carreaux (3 dans la hauteur pour les fenêtres de pièces habitables, 2 pour les fenêtres et lucarnes).

- Les volets sont importants dans l'équilibre de composition des façades et doivent être conservés.

Pour les maisons villageoises, les volets seront maintenus ou restitués :

- en bois plein, sur toute la hauteur, ou 1/4 à persiennes et 3/4 en bois plein, pour les rez-de-chaussée ;
- à persiennes en totalité pour les étages.

- Les menuiseries en PVC ou métalliques pour les châssis sont interdites. Elles seront en bois, peintes et non vernies : les fenêtres dans les tons clairs (beige, blanc cassé, gris clair...), les volets dans les tons clairs ou foncés (bordeaux, brun, moutarde, vert sombre, bleu marine...), les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets. Les grilles d'allège et barres d'appui seront peintes dans des tons foncés (vert bouteille, tête-de-nègre ou bleu nuit) en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les clôtures

- Les clôtures du XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles comme celle du château..., constituées d'un mur d'une hauteur supérieure à 2 mètres, en moellons de meulières apparents ou enduits, avec chaînages et chaperon couvert de petites tuiles plates, seront entretenues ou restaurées avec les mêmes matériaux et selon la même mise en œuvre. En particulier, quand ce mur de clôture prolonge une façade ou un pignon, il sera traité de la même manière que cette façade ou ce pignon. (Pour l'entretien des pierres, cf. "mur en pierre" ci-dessus). Par contre,

lorsque ce mur sera isolé de toute construction, son enduit (à la chaux et sable) pourra n'être que "beurré à pierre vue", mais masquera les harpes des pierres de taille des portails et chaînages.

- Les clôtures composées d'un mur bahut en moellons de meulière surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, seront maintenues et restaurées avec les mêmes matériaux. Les grilles seront peintes en couleurs sombres, reprenant les teintes des menuiseries et grilles d'appui des maisons qu'elles devancent.

- Les portails constitués de vantaux en bois plein ou en fer forgé seront restaurés à l'identique.

Les jardins

- Les jardins potagers caractéristiques du Centre-bourg et des hameaux, sont à conserver, aussi bien pour eux-mêmes que pour l'accompagnement paysager qu'ils procurent au patrimoine architectural ; les arbres seront autant que possible conservés ou remplacés par des essences semblables. Lorsqu'il s'agira du partage de ces unités patrimoniales (notamment, en ce qui concerne les découpages de lots, l'ouverture de nouvelles voies ou la réalisation de constructions neuves), une attention particulière sera donnée à leur composition (axialité du bâti, des terrasses, des terre-pleins ou des masses plantées, arbres remarquables...) de façon à conserver l'unité de l'ensemble.

- Les sols de cours constitués de pavés anciens seront conservés et restaurés.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DES RÉSIDENCES DU CHÂTEAU ET DE CHAMPMESNIL

Fiche prescriptions relatives aux constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

La restauration et l'entretien – principes généraux

- La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre est à réaliser dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.
- L'entretien des constructions doit être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et les matériaux d'origine.
- Les motifs décoratifs (sculptés ou moulurés), les bandeaux, corniches, chambranles ou tout autre élément de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.
- Les principes de coloration des éléments de modénature ainsi que des fenêtres et des balcons doit être maintenu.

L'éclairage des combles

- Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- L'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures de toitures dans la mesure où elles sont composées en harmonie avec les percements de façade qu'elles surmontent (dimensions, répartition, homogénéité des modèles, alignement). Le recours à la lucarne est à privilégier si le modèle de la construction d'origine le permet.

Les ouvertures de façade :

- Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservés sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité.
- Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les fenêtres et les portes

- La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec l'époque de la construction.
- Les fenêtres et les portes en bois doivent obligatoirement être peintes.
- Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades doivent être restaurés à l'identique (volets pleins ou persiennes) et remis en place après travaux.

Les extensions

- Les vérandas doivent être traitées en éléments métalliques ou vitrés. Une attention particulière doit être apportées aux profils afin d'en diminuer l'impact visuel.

RECOMMANDATIONS SUR LE CHOIX D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES PAR LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE



Plantations d'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. Les essences préconisées par le PNR doivent être privilégiées.

Les essences végétales seront différentes suivant la nature de l'espace paysager sur lequel elles sont situées (zone humide, lisière...)

Il est conseillé de planter en lisière avec le centre-bourg et la zone agricole les espèces suivantes :

Aubépine ou épine blanche, Buis commun, Charme commun, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Cytise, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Hêtre vert, Houx, Lilas commun, Noisetier coudrier, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier, Amélanancier, Cornouiller ornemental, Groseiller à fleurs, Seringat, Laurier fin.

Il est conseillé de planter en bordure de cours d'eau ou de zone humide les espèces suivantes :

Acer pseudoplatanus (érable sycomore), alnus glutinosa (aulne glutineux), cornus sanguinea (cornouiller sanguin), corylus avellana (coudrier/noisetier), crataegus monogyna (aubépine), euonymus europaeus (fusain d'Europe), fraxinus excelsior (frêne commun), prunus avium (merisier), quercus pedunculata (chêne pédonculé), salix alba (saule blanc), salix caprea (saule marsault), salix cinerea (saule cendré), salix purpurea (saule pourpre), sambucus nigra (sureau noir), sambucus racemosa (sureau à grappes), tilia cordata (tilleul à petites feuilles), viburnum opulus (viorne obier)

ESSENCES D'ARBUSTES 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		
Amélanancier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanancier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		

Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (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		
Cornouillier 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	2	Haie vive et		x		

sanguineum)		taillée				
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	1-3	Haie vive		x		

(Philadelphus)						
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		
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 attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

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 (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus)	15-35				

excelsior)					
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				

CORRESPONDANCES DES CODES COULEURS DU GUIDE DES COULEURS ET DES MATERIAUX AVEC LES CODES COULEURS DU SYSTEME RAL



Palette A - Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

Pour les façades

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
A01	060 90 10	
A02	085 90 10	
A03	090 90 10	
A04	095 90 10	
A05	050 80 10	
A06	070 90 10	
A07	080 90 10	
A08	095 80 10	
A09	050 70 30	
A10	060 80 20	
A11	070 80 20	
A12	085 80 20	
A13	040 60 30	
A14	060 70 20	
A15	070 70 30	
A16	075 70 20	
A17	030 50 30	
A18	050 60 30	
A19	060 60 30	
A20		1019

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
A21	080 90 10	
A22	150 80 10	
A23	220 80 05	
A24	030 50 10	
A25	080 80 10	
A26	110 70 20	
A27	160 70 05	
A28	040 40 30	
A29	240 70 05	
A30		6021
A31	220 70 15	
A32		3004
A33	300 50 05	
A34	180 60 20	
A35	210 50 20	
A36	010 20 15	
A37	020 40 20	
A38	170 40 10	
A39	230 20 20	
A40	020 20 05	

Palette B - Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

Pour les façades

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
B01	100 90 10	
B02	085 90 10	
B03	090 90 10	
B04	095 90 10	
B05	060 80 10	
B06	070 90 10	
B07	085 90 20	
B08	080 90 10	
B09	050 80 20	
B10	070 80 30	
B11	075 80 40	
B12	085 80 20	
B13	050 70 30	
B14	060 70 30	
B15	070 70 40	
B16	075 70 20	
B17	050 60 30	
B18	070 70 20	
B19	070 70 30	
B20	060 70 05	

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
B21	080 90 10	
B22	100 70 20	
B23	220 80 05	
B24	030 50 10	
B25	080 80 10	
B26	150 70 10	
B27	200 70 05	
B28		3009
B29	240 80 05	
B30	100 60 10	
B31	190 60 10	
B32		3004
B33	240 70 05	
B34	095 40 30	
B35	220 70 15	
B36	010 20 15	
B37	250 50 10	
B38	170 40 10	
B39	230 20 20	
B40	020 20 05	

Palette C - Les maisons bourgeoises

Pour les façades

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
C01	060 90 10	
C02	085 90 10	
C03	090 90 10	
C04	095 90 10	
C05	050 80 10	
C06	070 90 10	
C07	075 90 20	
C08		1015
C09	050 70 30	
C10	060 80 20	
C11	070 80 30	
C12	075 80 20	
C13	040 60 30	
C14	060 70 40	
C15	070 70 40	
C16	060 70 10	
C17	040 50 30	
C18	060 60 20	
C19	060 60 30	
C20		1019

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
C21	080 90 10	
C22	100 70 20	
C23	230 70 10	
C24	030 50 10	
C25	080 80 10	
C26	150 70 10	
C27	200 70 05	
C28		3009
C29	220 80 05	
C30	100 60 10	
C31	210 50 20	
C32		3004
C33	240 70 05	
C34	095 40 30	
C35	230 20 20	
C36	010 20 15	
C37	250 50 10	
C38	170 40 10	
C39	200 20 10	
C40	020 20 05	

Palette D - Les grands bâtiments isolés

Pour les bardages ACIER

Référence Parc	RAL
D01	7044
D02	075 70 10
D03	7034
D04 + toits	8025
D05	7036
D06	1019
D07	6003
D08	8004
D09	7042
D10	7006
D11 + toits	6005
D12 + toits	8012
D13 + toits	7015
D14 + toits	7022
D15	7033
D16 + toits	8014

Pour les bardages BOIS

Référence Parc	
D17	Voir le nuancier du PNR
D18	Voir le nuancier du PNR
D19	Voir le nuancier du PNR
D20	Voir le nuancier du PNR
D21	Voir le nuancier du PNR
D22	Voir le nuancier du PNR
D23	Voir le nuancier du PNR
D24	Voir le nuancier du PNR
D25	Voir le nuancier du PNR

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL
D26	1013
D27	1019
D28	8012
D29	7044
D30	6013
D31	6003
D32	7035
D33	7036
D34	7015

Palette E- Les devantures commerciales

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
E01	060 90 10	
E02	080 90 10	
E03	000 55 00	
E04	250 50 10	
E05	070 80 20	
E06		3009
E07		3004
E08	010 20 15	
E09	150 70 10	
E10	110 70 20	
E11	095 40 30	
E12	070 40 10	
E13		6021
E14	180 40 30	
E15	170 40 10	
E16	200 20 10	
E17	200 70 05	
E18	220 70 15	
E19	200 30 33	
E20	230 20 20	