

COMMUNE DE LEVIS-SAINT-NOM

Plan Local d'Urbanisme



6- REGLEMENT

Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2023

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2005

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2007

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2013

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2020

SOMMAIRE

Dispositions générales applicables à toutes les zones	3
Dispositions applicables à la zone UA	5
Dispositions applicables à la zone UB	19
Dispositions applicables à la zone AU	35
Dispositions applicables à la zone AU b	37
Dispositions applicables à la zone A	45
Dispositions applicables à la zone N	53
ANNEXES	59
LEXIQUE	70

Dispositions générales applicables à toutes les zones

La commune est concernée par des risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées. Si une collectivité a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine abandonnée inconnue, elle doit en informer le préfet ainsi que le président du conseil départemental (article L.563-6 du Code de l'environnement). A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières.

Sur les secteurs concernés par l'aléa « marnières et cavités souterraine » dont la carte , est jointe en annexe du PLU, au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il est rappelé qu'un projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. A l'intérieur des zones où figure d'anciennes carrières souterraines, les règles suivantes sont à observer : pour les logements, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, si elles existent, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité ; en cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Le service de l'inspection générale des carrières (IGC) peut être interrogé par les services instructeurs des documents d'urbanisme, dans le cadre de sa mission de renseignements techniques et de recommandations auprès des collectivités.

Dispositions applicables à la zone UA

ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations d'établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation préalable.
- Les constructions et installations à destination d'industrie et d'artisanat, sources de nuisances ou de pollution, non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ,
- Les installations à destination d'entrepôt.
- Les constructions et installations de type abris d'animaux à usage professionnel.
- Les constructions à destination de commerce d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 200m² (vente + réserves + bureaux).
- L'installation d'habitations légères de loisirs (mobile-home, containers habitables, tiny house etc...)
- Tout aménagement d'unité foncière à usage exclusif de stationnement de tout véhicule et bateaux (voiture, camion, caravane, camping-car)
- Le stationnement de tout véhicule et bateau sur unité foncière non dotée de construction à destination de logement
- Les ouvertures de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Sur les emprises figurées sur le plan de zonage comme « espace paysager à protéger inconstructibles» (EPPI) ou marges de retrait paysagères protégées au titre de l'article L.151-23, seules sont autorisées les constructions annexes (abris de jardins...) les piscines, les accès et les stationnements sur surface perméable.
- Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » (EPPC) au titre de l'article L.151-23, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.
- Par ailleurs, dans ces espaces (EPPI, EPPC), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.
- Les constructions à destination de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² (vente + bureau + réserve).
- Le stationnement de tout véhicule et bateau sur unité foncière dotée de construction à destination de logement
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination de commerce ou d'artisanat à condition que la surface totale affectée au commerce ou à l'artisanat n'excède pas 200 m² de surfaces utiles par unité foncière.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre, à condition que celle ci intervienne au maximum deux ans après la survenance de l'évènement.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme. En conséquence, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

ARTICLE UA.3 – Accès et voirie

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

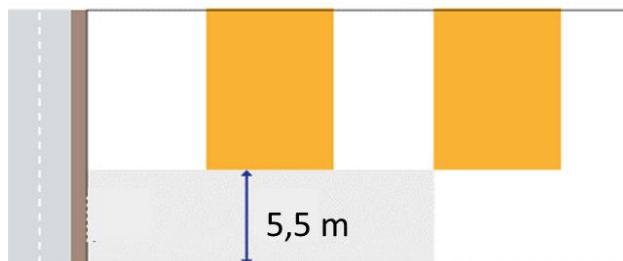
I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour toute opération conduisant à la création de 1 logement ou plus, l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5,5 m sur toute sa longueur.



II – Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 mètres de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à destination de logement, de commerce, d'artisanat ou d'activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Piscines : un disconnecteur doit être installé sur le robinet d'alimentation en eau potable de la piscine afin de prévenir tout risque éventuel de contamination accidentelle de l'eau du réseau de distribution par l'eau de la piscine. Cette prescription est également valable quand le bassin est rempli par un tuyau d'arrosage car il n'y a pas garantie que le tuyau d'arrosage ne trempe pas dans l'eau.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement. Par ailleurs, chaque construction à destination de logement sur une même unité foncière doit être raccordée de manière indépendante au réseau d'assainissement collectif existant.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil). Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'unité foncière ou stockées pour un usage différé (citerne, mare, bassin).

3. Piscines

Le traitement des eaux doit être arrêté 15 jours avant la vidange ou neutralisé. Les eaux de vidange individuelles des piscines doivent être infiltrées dans l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltrer, les eaux de vidanges seront rejetées au réseau de collecte des eaux pluviales dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :

- l'unité foncière est déjà raccordée au réseau collectif des eaux pluviales,
- les objets flottants (feuilles, brindilles) doivent être retenus par une grille,
- la vidange devra être interrompue en cas de forte pluie pour éviter une saturation du réseau,
- les eaux de lavage des filtres sont à rejet dans le réseau d'eaux usées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les réseaux publics sont enterrés ou non, les branchements devront être enterrés.

ARTICLE UA .5 - Caractéristiques des terrains

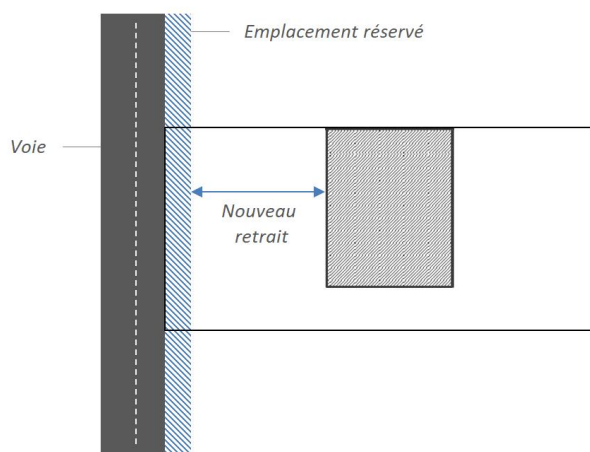
Sans objet

ARTICLE UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions peuvent présenter une façade ou un pignon à l'alignement ou être en recul par rapport aux voies.

En cas de recul, celui-ci sera de 1 mètre minimum.

Pour les terrains concernés par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, le recul des constructions par rapport à la voie doit être mesuré par rapport au futur alignement lié à l'emplacement réservé.



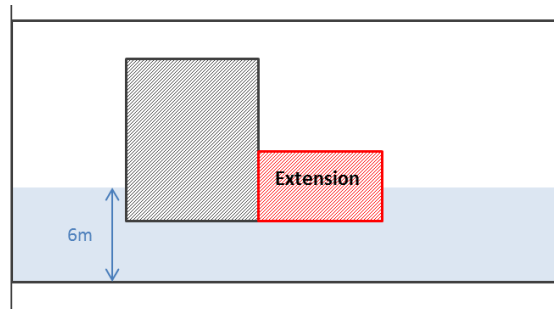
Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

I - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives, mais en aucun cas sur les deux à la fois. Dans ce cas, les parties de construction implantées en limite séparative, ne comporteront pas d'ouvertures créant des vues.
- les constructions implantées en retrait doivent respecter une distance de retrait au moins égale à 8 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures créant des vues. Cette distance est ramenée à 6 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.
- Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.



- dans tous les cas et indépendamment des règles fixées aux alinéas précédents :
 - les constructions non destinées au logement, au commerce ou à l'artisanat pourront être implantées sur une des limites séparatives à condition qu'elles n'excèdent pas 5 mètres au faîtage.
 - les constructions à destination d'équipements publics et collectifs peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives.

II - Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

Les constructions à destination de logement, de commerce ou d'artisanat doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites de fond de l'unité foncière.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les 10 mètres de distance par rapport à la limite de fond de l'unité foncière, leur extension (contiguïté ou élévation) peut se faire dans l'alignement de la façade parallèle au fond de l'unité foncière sans toutefois la dépasser.

Indépendamment des règles fixées aux alinéas précédents, les constructions à destination d'équipements publics et collectifs peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites de fond de l'unité foncière.

III – Règles particulières

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou 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 chacune des limites des futurs lots.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Pour les implantations de constructions à destination de logement, de commerce ou d'artisanat, non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article UA.10, sans être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à 6 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture ou pour les constructions non destinées au logement, au commerce ou à l'artisanat.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE UA.9 - Emprise au sol

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

L'emprise au sol des constructions à destination de logement, de commerce ou d'artisanat, ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière

Parmi ces 30 % la proportion des constructions annexes (non destinées au logement, au commerce ou à l'artisanat) abris de jardin, garage, etc., n'excèdera pas 5 %.

L'emprise au sol maximale et cumulée pour l'ensemble des bâtiments contiguës / accolés des constructions ne devra pas excéder 200 m². Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 200 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m² d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs.

ARTICLE UA.10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

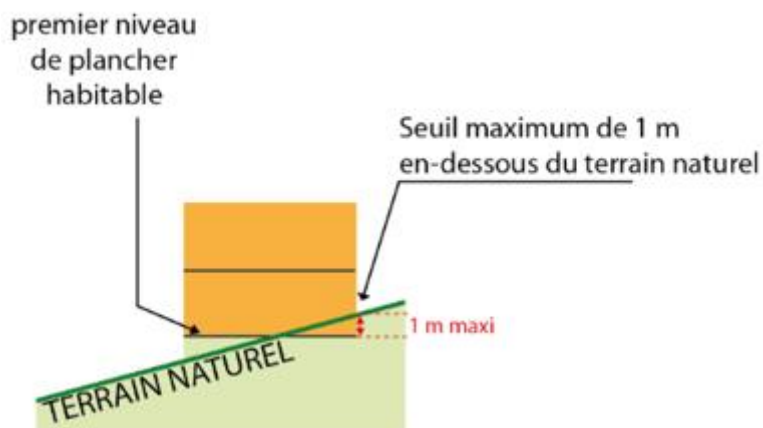
6 mètres à l'égout du toit, et 9, 50 mètres au faîtage ; celles ci seront bâties de la façon suivante : un rez-de-chaussée + un étage + comble aménagé ou aménageable.

Toutefois pour la zone UA correspondant aux hameaux du Pommeret et du Marronnier) la hauteur est fixée à 5 mètres à l'égout du toit et 8.50 mètres au faîtage soit un rez-de-chaussée + comble aménagé ou aménageable.

Sur les terrains plats, non pentus, la cote du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,20 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Sur les terrains en pente

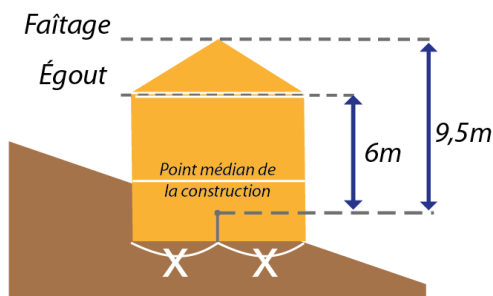
Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Les excavations, affouillements du sol sont limités à :

- 1 m en dessous du sol pour le 1er niveau de plancher habitable
- 2,20 m uniquement pour l'accès à un espace de stationnement avec rampe d'accès »

En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. En conséquence les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée depuis le point médian entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.



Au niveau de la façade le pied droit ne doit pas avoir plus d'1 mètre de haut.

La hauteur des constructions annexes est limitée à :

- 3,5 mètres au point le plus haut en cas de toiture à pente
- 2,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur des constructions légères est limitée à : 3 mètres au point le plus haut

Pour les constructions à destination des équipements publics ou collectifs, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cet article concerne les constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

En plus des prescriptions figurant ci-dessous qui ont un caractère réglementaire, donc obligatoire, les constructeurs sont invités à respecter les recommandations figurant en annexe du PLU.

1- Dispositions générales applicables à tous types de constructions : constructions neuves et travaux sur le bâti existant (pour les constructions annexes, seules sont applicables les règles fixées au a) dispositions générales)

a) Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » (EPPC) au titre de l'article L.151-23, là où les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de grande qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs...

b) Façades :

Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la rue ou à l'une des limites latérales de l'unité foncière.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les façades aveugles de plus de 12 m de long sont interdites quels que soient la nature et la profondeur des éventuels décrochements de murs.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc....
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc....
- En cas de façade enduites à pierre vue, les joints entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.
- Les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits.

c) Toitures :

En cas de toiture à pentes le faîtage doit être parallèle à la longueur du bâtiment.

Les degrés de pentes doivent varier entre 30° et 45°.

Pour les constructions annexes et les constructions légères, , les couvertures des piscines et bassins : les toitures peuvent être à une seule pente..

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage, et ne devront pas être situées dans la moitié inférieure du toit.

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise, elle doit être simple, peu importante, peu saillante.

Les couvertures auront l'aspect :

- soit des tuiles plates traditionnelles
- soit des tuiles mécaniques plates petit moule de couleur en évitant les couleurs brun foncé ou rouge vif
- soit des ardoises
- soit d'une terrasse végétalisée

L'utilisation du zinc et des produits verriers est autorisée.

Les percements en toitures doivent être constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. Les premiers doivent de préférence être placés du côté opposé à la rue.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les châssis basculants devront dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

En cas de construction avec toiture-terrasse, si la construction ne respecte pas les règles de retrait imposées par les articles ci-avant, la toiture terrasse doit être végétalisée et rester inaccessible, sauf pour nécessité d'entretien.

d) Couleurs : Pour le choix des couleurs de murs, des menuiseries, des volets... les constructeurs devront suivre la palette de couleurs du Parc Naturel Régional de la vallée de la Haute Chevreuse.

e) Vérandas :

Les matériaux utilisés et les pentes de toit seront adaptés à ce genre de construction. La couleur aluminium est interdite. La palette de couleurs du Parc Naturel Régional de la vallée de la Haute Chevreuse doit être respectée.

f) Dispositifs techniques : antennes paraboliques, capteurs solaires :

Les antennes paraboliques, les capteurs solaires doivent être localisés autant que possible de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

La couleur des antennes paraboliques doit être choisie pour que celles-ci s'intègrent au mieux sur le fond sur lequel elles se détachent.

Les capteurs solaires doivent être localisés et conçus pour s'intégrer au mieux à l'architecture de la construction sur laquelle ils sont implantés.

2- Dispositions applicables en plus, uniquement pour les constructions nouvelles et pour les extensions des constructions existantes sauf pour les constructions à usage destination d'équipements publics

Le parti architectural devra soit s'inspirer des constructions traditionnelles implantées dans le hameau soit être résolument contemporain

- S'il est choisi un parti résolument contemporain, cela devra se faire avec une recherche de qualité et d'intégration dans le paysage naturel ou urbain, par les formes, les couleurs et la qualité des matériaux.
- S'il est choisi un parti s'inspirant de l'architecture traditionnelle, les prescriptions suivantes sont applicables :

a) Toitures :

Le faîtage doit être parallèle à la longueur du bâtiment.

Les toitures seront à pente, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc.

Les couvertures auront l'aspect :

- soit des tuiles plates traditionnelles
- soit des tuiles mécaniques plates petit moule de couleur en évitant les couleurs brun foncé ou rouge vif
- soit des ardoises

L'utilisation du zinc et des produits verriers est autorisée.

Les percements en toitures doivent être constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. Les premiers doivent de préférence être placés du côté opposé à la rue.

b) Cheminées :

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

c) Menuiseries :

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites.

d) Annexes :

Les annexes devront être traitées avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier si elles sont visibles de la voie publique.

De plus sont applicables les prescriptions suivantes dans le hameau du Pommeret

Les toitures seront réalisées uniquement avec des tuiles plates.

Les constructions seront soit enduits à la chaux, soit laissés à pierres vues jointoyées à la chaux.

3- Dispositions applicables uniquement pour les travaux de réhabilitation réalisés sur le bâti existant :

a) Dispositions générales :

Lors de la réhabilitation d'une construction ancienne de caractère patrimonial, le traitement architectural d'origine devra être conservé, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures...

b) Façades :

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures (corniches, bandeaux, soubassement) ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

c) Menuiseries :

Les proportions des baies, ouvertures, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, ouvertures devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies ouvertures préexistantes. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les couleurs des menuiseries doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont à éviter. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

d) Cheminées :

Les surélévations de conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

e) Toitures :

Les toitures seront à pente. Dans la mesure du possible, le degré de pente de la toiture d'origine sera conservé ; s'il ne l'est pas, le degré de pente sera compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures présenteront l'aspect des matériaux traditionnels : tuiles plates « petit moule ». Le nombre de tuiles sera au minimum de 60 tuiles au m², sauf s'il s'agit de la réfection d'une toiture ancienne ; dans ce cas le nombre de tuiles au m² sera au moins égal à celui qui existait dans la toiture d'origine. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

f) Création de locaux commerciaux :

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de la construction d'origine et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

4 Clôtures :

Les matériaux de recouvrement et les matériaux non qualitatifs d'aspect brut (type parpaing, béton, bache, ou tôle) ne sont pas autorisés.

Les clôtures seront constituées :

En bordure des voies ou espaces publics :

- Soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,40 mètre et 1 mètre surmonté de grille, grillage ou de lisses assurant une certaine transparence. Ils devront être constitués de matériaux d'aspect brut et naturel.
- Soit d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale

Le choix du mode de clôture devra tenir compte de la nature des clôtures existantes sur les unités foncière mitoyennes et dans la rue.

La hauteur totale maximale de la clôture, haie végétalisée comprise, ne devra pas excéder 2 mètres. Les clôtures ne devront pas empiéter sur l'espace public.

En cas de clôture végétalisée, la haie végétale devra faire l'objet d'une attention particulière et être entretenue.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales diversifiées mêlant au moins 3 essences différentes (noisetiers, charmes, ...), le guide « Plantons le paysage » réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (disponible sur le site internet du PNR) doit être consulté. Les thuyas, les cupressus et les essences similaires sont interdits.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique tel que la création ou l'agrandissement d'un accès à l'unité foncière.

Les portails, portes et portillons d'accès devront être de même hauteur que la clôture réalisée.

En limite séparative :

- Soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,60 mètre et 1 mètre surmonté de grille, grillage ou de lisses assurant une certaine transparence. Ils devront être constitués de matériaux d'aspect brut et naturel.
- Soit d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale

Le choix du mode de clôture devra tenir compte de la nature des clôtures existantes sur les unités foncière mitoyennes et dans la rue.

La hauteur totale maximale de la clôture, haie végétalisée comprise, ne devra pas excéder 2 mètres. Les clôtures ne devront pas empiéter sur l'espace public.

En cas de clôture végétalisée, la haie végétale devra faire l'objet d'une attention particulière et être entretenue. Les haies végétales seront constituées d'essences locales diversifiées mêlant au moins 3 essences différentes (noisetiers, charmes, ...), le guide « Plantons le paysage » réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (disponible sur le site internet du PNR) doit être consulté

Les thuyas, les cupressus et les essences similaires sont interdits.

Le long de l'Yvette, aucune clôture maçonnée ne pourra être implantée à moins de 6 mètres minimum de la berge de la rivière. Elles doivent être transparentes (de type grillage avec potelets bois ou métalliques discrets, grilles légères) ou végétales.

Dans le secteur UA du Pommeret uniquement :

Les murs de clôtures d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre sont interdits sauf dans le cas de reconstruction à l'identique des murs existants.

Les clôtures délimitant les unités foncières en contact avec le milieu naturel, devront être de caractère rural et obligatoirement inférieures à 1 mètre de hauteur. Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

ARTICLE UA.12 - Stationnement des véhicules

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Rappels : La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des poids lourds de plus de 3,5 tonnes dont le stationnement est interdit dans la zone) y compris les accès est de 25 m² (espace de stationnement et espace de dégagement) pour 1 place de stationnement.

Les rampes d'accès aux garages ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à destination de logement :

3 places de stationnement extérieures par logement, toutefois ce nombre est ramené à deux places extérieures pour les logements de moins de 100 m² de surface de plancher.

Les places couvertes ne sont donc pas comptabilisées pour les obligations de stationnement.

2. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Les places de stationnement créées et aires de dégagement doivent être aménagées en espaces perméables. Les aires de manœuvre des engins agricoles ne sont pas concernées par cette règle.

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

2. Les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes, devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal présentant une réelle qualité paysagère. Elles seront également plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, en s'appuyant sur le guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU : chêne, charme, châtaigner, hêtre, bouleau..., à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de terrain libre.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

4. 50% de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace de pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

5. Un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m² d'emprise bâtie au sol, doivent être maintenus 4 m² d'espace de pleine terre. Il est exigé sur l'unité foncière un minimum de 200 m² de surface de pleine terre par logement créé.

6. Les arbres doivent être entretenus, préservés y compris ceux situés en limite séparative et/ou en limite de l'emprise publique.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » (EPPC) au titre de l'article L.151-23, les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec un souci particulier de qualité et d'intégration dans le paysage.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs ; toutefois, les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal et être plantées dans la mesure du possible d'arbres de haute tige d'essence locale.

ARTICLE UA.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

ARTICLE UA.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE UA.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone UB

ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations d'établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation préalable.
- Les constructions et installations à destination d'industrie et d'artisanat, sources de nuisances ou de pollution, non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ,
- Les installations à destination d'entrepôt.
- Les constructions et installations de type abris d'animaux à usage professionnel.
- Les constructions à destination de commerce d'une surface de plancher supérieure à 200m² de surface utile (vente + réserves + bureaux).
- L'installation d'habitations légères de loisirs (mobile-home, containers habitables, tiny house etc...)
- Tout aménagement d'unité foncière à usage exclusif de stationnement de tout véhicule et bateaux (voiture, camion, caravane, camping-car)
- Le stationnement de tout véhicule et bateau sur unité foncière non dotée de construction à destination de logement
- Les ouvertures de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UB.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à destination de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² de surface utile (vente + bureau + réserve).
- Le stationnement de tout véhicule et bateau sur unité foncière dotée de construction à destination de logement
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination de commerce ou d'artisanat à condition que ce soit à l'intérieur du volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre, à condition que celle ci intervienne au maximum deux ans après la survenance de l'événement.
- Sur les emprises figurées sur le plan de zonage comme « espace paysager à protéger inconstructibles » (EPPI) au titre de l'article L.151-23, seules sont autorisées les constructions annexes (abris de jardins...) les piscines, les accès et les stationnements sur surface perméable.
- Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » (EPPC) au titre de l'article L.151-23, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.
- Par ailleurs, dans ces espaces (EPPI, EPPC), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE UB.3 – Accès et voirie

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

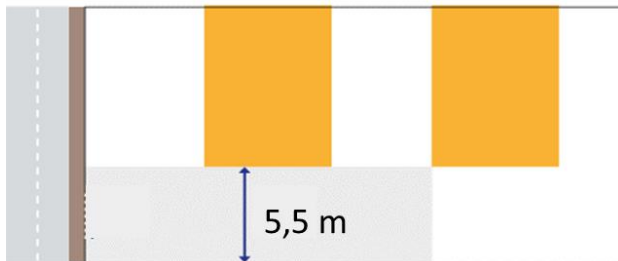
I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour toute opération conduisant à la création de 1 logement ou plus, l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5,5 m sur toute sa longueur.

**II – Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 5,5 mètres de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB.4 - Desserte par les réseaux**I - Eau**

Toute construction à destination de logement, de commerce, d'artisanat ou d'activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Piscines : un disconnecteur doit être installé sur le robinet d'alimentation en eau potable de la piscine afin de prévenir tout risque éventuel de contamination accidentelle de l'eau du réseau de distribution par l'eau de la piscine. Cette prescription est également valable quand le bassin est rempli par un tuyau d'arrosage car il n'y a pas garantie que le tuyau d'arrosage ne trempe pas dans l'eau.

II - Assainissement**1.- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement. Par ailleurs, chaque construction à destination de logement sur une même unité foncière doit être raccordée de manière indépendante au réseau d'assainissement collectif existant.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'unité foncière ou stockées pour un usage différé (citerne, mare, bassin).

3. Piscines

Le traitement des eaux doit être arrêté 15 jours avant la vidange ou neutralisé. Les eaux de vidange individuelles des piscines doivent être infiltrées dans l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltrer, les eaux de vidanges seront rejetées au réseau de collecte des eaux pluviales dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :

- l'unité foncière est déjà raccordée au réseau collectif des eaux pluviales,
- les objets flottants (feuilles, brindilles) doivent être retenus par une grille,
- la vidange devra être interrompue en cas de forte pluie pour éviter une saturation du réseau,
- les eaux de lavage des filtres sont à rejet dans le réseau d'eaux usées.

III - Electricité - Téléphone - Têlédistribution

Lorsque les rêseaux publics sont enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les unités foncières privêes devront être enterrés.

ARTICLE UB.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

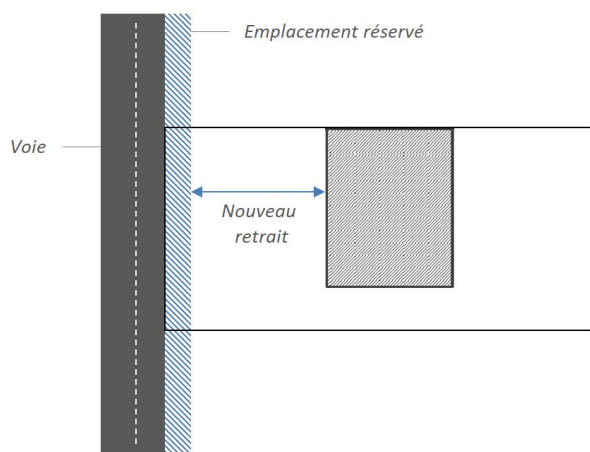
Toutes voies et chemin d'accès ouverts à la circulation créés après la date d'approbation du PLU (16/12/2005) ne génèrent pas de bande de constructibilité au titre du présent règlement.

Les constructions à destination de logement, de commerce ou d'artisanat doivent s'implanter en recul de l'alignement dans une bande comprise entre 10 et 35 mètres.

Toutefois cette bande de 10 à 35 mètres peut être modulée pour l'implantation des constructions annexes, des constructions légères, piscines et bassins, dans une limite de 5 mètres (soit entre 5 et 40 mètres) pour tenir compte des caractéristiques de l'unité foncière: topographie, hydrologie, présence d'arbres remarquables...

Dans le cas d'un terrain bordé par deux voies, la bande de constructibilité entre 10 mètres et 35 mètres définie ci-dessus ne s'applique que sur une voie.

Pour les terrains concernés par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, le recul des constructions par rapport à la voie doit être mesuré par rapport au futur alignement lié à l'emplacement réservé.



Toutefois, pour les unités foncières sur lesquelles existe une construction à destination de logement à la date d'application du présent règlement, la marge de constructibilité interdite, tant pour l'implantation de constructions nouvelles que pour l'extension du bâti existant, est mesurée à partir de l'alignement jusqu'à une limite fixée à 5 mètres du nu de la façade en vis-à-vis de la rue. En cas de démolition de la construction existante et de reconstruction, c'est la règle fixée au paragraphe précédent qui redevient applicable.

Par ailleurs,

- les reconstructions, les extensions et les surélévations des bâtiments existants pourront être réalisées dans le prolongement de la façade sur rue ou en retrait de celle-ci.
- au-delà de la bande de 35 mètres sont autorisées :
 - deux constructions annexes inférieures à 12 m²
 - une seule construction annexe comprise entre 12m² et 25 m²
 - deux constructions légères inférieures ou égales à 20 m²
 - et une piscine

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres sur chacune des voies.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement, les extensions sont autorisées jusqu'à 5 mètres de l'alignement.

La marge de reculement du sommet des rampes d'accès aux garages en sous-sol devra être située à 2,5 mètres minimum de l'alignement.

Indépendamment des règles fixées aux alinéas précédents, les constructions à destination d'équipements publics et collectifs peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement.

Une seule construction annexe et une seule construction légère destinées exclusivement au stationnement pourront être implantées à l'alignement.

Dans les autres cas, les constructions annexes et les constructions légères seront implantées en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les piscines et bassins en eau seront implantées en retrait de 8 mètres de l'alignement des voies.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

A. Règles applicables et cumulatives pour toute nouvelle construction principale, issue ou non d'une division parcellaire :

- Les nouvelles constructions principales et les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.
- De plus, un retrait minimum de 10 mètres doit être respecté sur une des limites séparatives au choix.
- De plus, si la limite de l'unité foncière avec la voie n'est constituée que d'un accès faisant moins de 8 mètres de large, la nouvelle construction principale doit respecter un retrait de 16 m minimum par rapport à 1^{ère} limite séparative en vis-à-vis de la rue

B. Règles applicable pour les constructions principales existantes issue ou non d'une division parcellaire, les constructions annexes, les constructions légères et les piscines et bassins en eau :

I - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

1- Les constructions principales et les piscines et bassins en eau doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

2 - les constructions annexes entre 12 m² et 25 m² d'emprise au sol et les constructions légères non accolées /non contigües à la construction principale peuvent être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait de 1 mètre minimum. Si la construction principale est déjà implantée en limite séparative, la construction annexe ou la construction légère seront obligatoirement implantées sur la même limite séparative.

3- Les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et les constructions légères non accolées à la construction principale seront implantées en limite ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

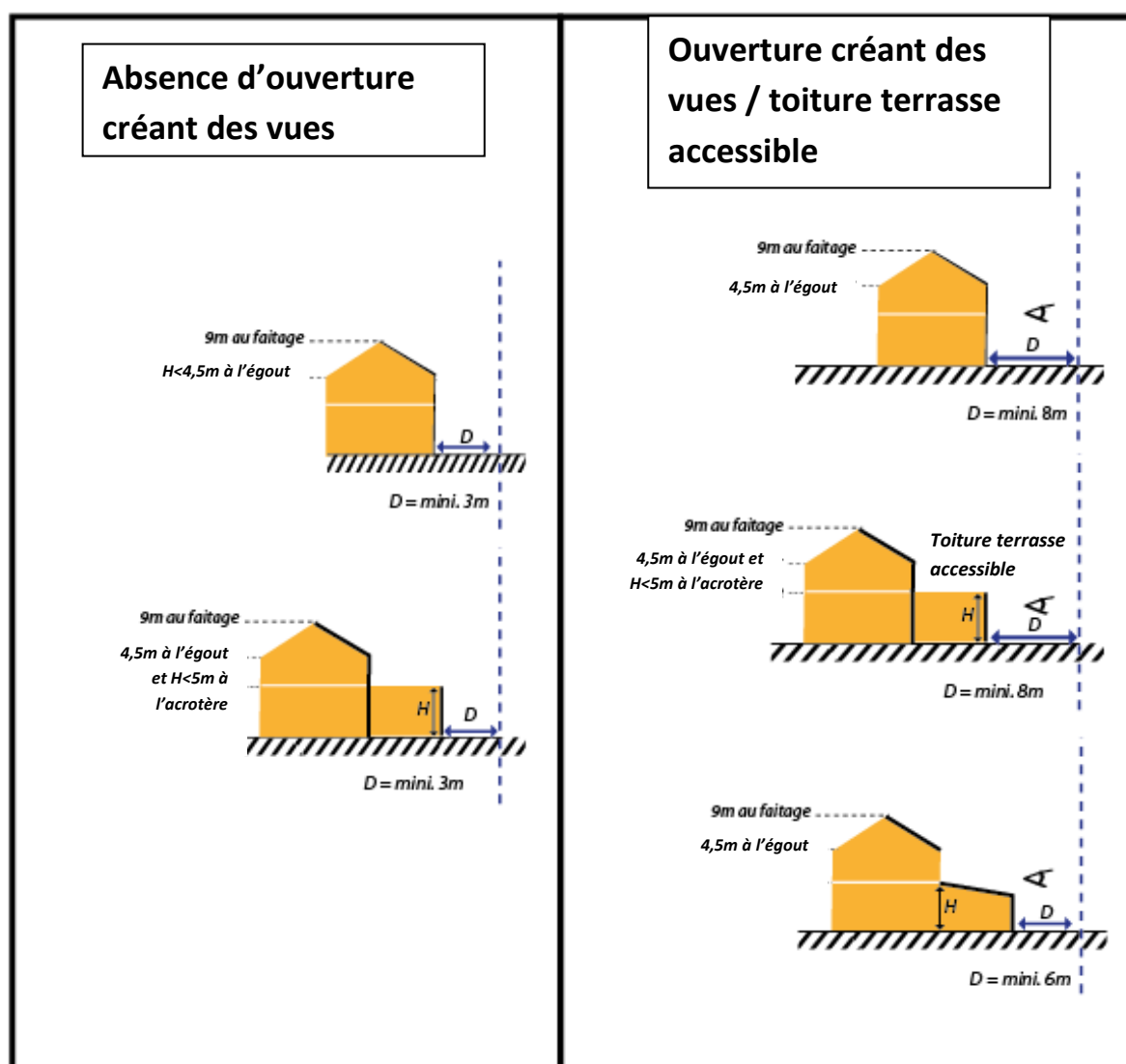
4- La distance par rapport à l'une ou à l'autre des limites séparatives sera au moins égale à 8 mètres pour les parties de construction principales comportant des ouvertures créant des vues ou pour les piscines et bassins en eau.

Toutefois pour les constructions ou parties de constructions principales édifiées uniquement en rez de chaussée et dont la hauteur totale est limitée à 3 mètres :

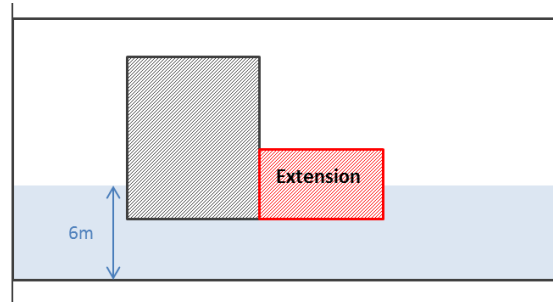
- Si la partie en rez-de-chaussée comporte une toiture à pente (minimum 10°), la distance de recul est de 6 mètres minimum
- Si la partie en rez-de-chaussée comporte une toiture-terrasse accessible, la distance de recul est de 8 mètres minimum

Par ailleurs, cette distance est ramenée à 3 mètres pour les parties de constructions principales ne comportant pas d'ouverture créant des vues.

5- Les constructions légères accolées / contigües à la construction principale devront respecter une distance de 2,5 mètres par rapport à la limite séparative



6- Dans le cas d'une construction principale existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.



II - Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

1. Les constructions principales à destination de logement, de commerce ou d'artisanat doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites de fond de l'unité foncière.

2. Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les 10 mètres de distance par rapport à la limite de fond de l'unité foncière, leur extension peut se faire dans l'alignement de la façade parallèle au fond de l'unité foncière sans toutefois la dépasser.

3. les piscines et bassins en eau doivent être implantées en retrait de 8 mètres des limites de fond de l'unité foncière.

4. Les constructions annexes comprises entre 12 m² et 25 m² et les constructions légères non accolées/non contiguës à la construction principale doivent être implantées en retrait des limites de fond de l'unité foncière avec un minimum de 8 mètres

5. Les constructions annexes inférieures à 12 m² peuvent être implantées en limite de fond de l'unité foncière ou en retrait de 1 mètre minimum

6. Indépendamment des règles fixées aux chapitres précédents, les constructions à destination d'équipements publics et collectifs peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives.

C– Règles particulières

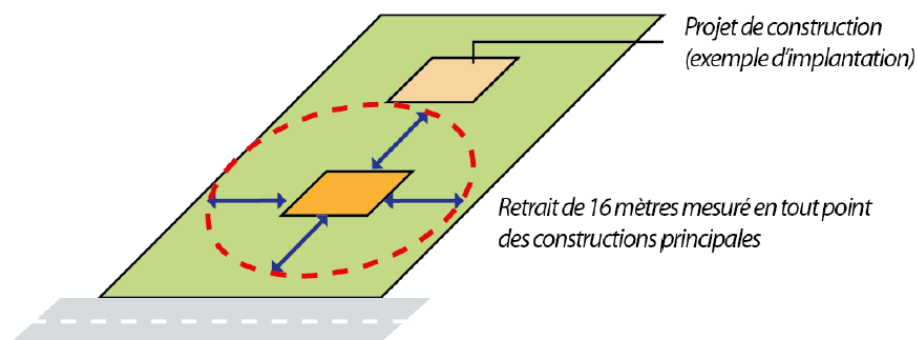
En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacune limite des futurs lots.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Pour les implantations de constructions principales non contiguës / non accolées, la distance entre deux constructions principales sur une même unité foncière doit être au moins égale à 16 mètres mesurée en tout point de la construction.



Cette distance est ramenée à 4 mètres entre :

- une construction principale et une construction annexe comprise entre 12 m² et 25 m².
- entre une piscine non couverte et une construction principale

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle :

- en vis-à-vis d'une construction annexe de moins de 12 m².
- entre une piscine non couverte et une construction annexe
- en vis-à-vis d'une construction légère

Les piscines couvertes doivent respecter les mêmes règles que celles fixées pour les constructions principales

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE UB.9 - Emprise au sol

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

L'emprise au sol des constructions à destination de logement, de commerce ou d'artisanat, ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière

Dans le calcul de l'emprise au sol totale cumulée, il est autorisé la réalisation de :

- De plusieurs annexes non accolées, non contigües par unité foncière de moins de 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut
- Une ou deux constructions légères accolées/contigües ou non à la construction principale maximum par unité foncière d'au maximum 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut
- Une seule annexe par unité foncière entre 12 m² et 25 m² d'emprise au sol, avec une hauteur à l'égout ou à l'acrotère de 2,5 mètres et une hauteur maximale au point le plus haut de 3,5 mètres.
- Une seule piscine couverte ou non couverte (cf. lexique)

L'emprise au sol maximale et cumulée pour l'ensemble des bâtiments contigües / accolés des constructions ne devra pas excéder 200 m². Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 200 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excèdera 200 m² d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs.

ARTICLE UB.10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

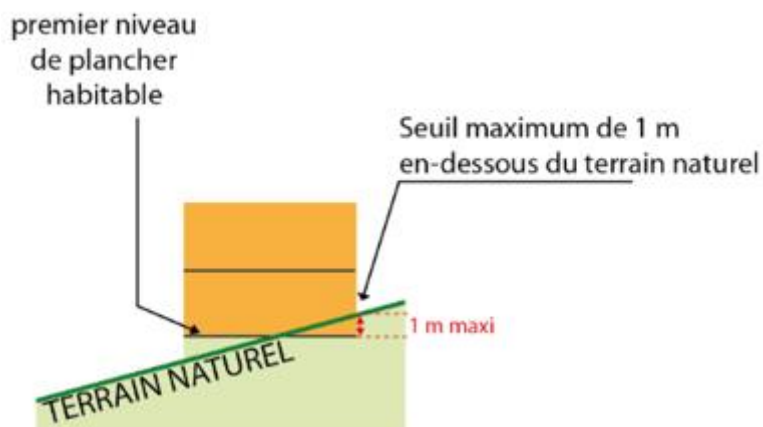
La hauteur des constructions principales ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit et 5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ; La hauteur au faîtage n'excèdera pas 9 mètres au point le plus haut, cheminées et antennes exclues. Celles-ci seront bâties de la façon suivante : rez-de-chaussée + comble ou rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.

Sur les terrains plats, non pentus, la cote du plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,20 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

La règle de hauteur ne s'applique qu'en cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations. Ainsi, pour les rénovations, réhabilitations des constructions à destination de logements existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Sur les terrains en pente

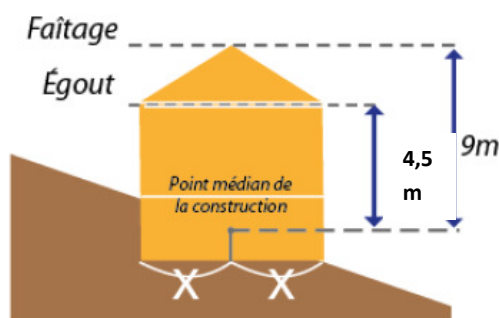
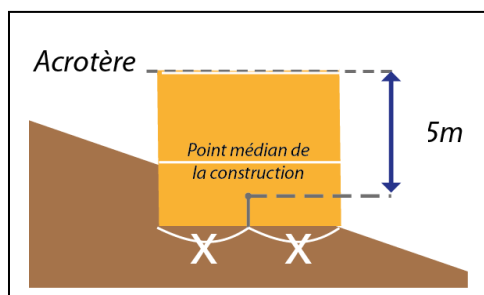
Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Les excavations, affouillements du sol sont limités à :

- 1 m en dessous du sol pour le 1er niveau de plancher habitable
- 2,20 m uniquement pour l'accès à un espace de stationnement et sous-sols enterré disposant d'ouvertures créant des vues, avec rampe d'accès »

En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. En conséquence les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée depuis le point médian entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.



La hauteur des constructions annexes est limitée à :

- 3,5 mètres au point le plus haut en cas de toiture à pente
- 2,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur des constructions légères est limitée à : 3 mètres au point le plus haut

Pour les constructions à destination d'équipement public et collectifs, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En plus des prescriptions figurant ci-dessous qui ont un caractère réglementaire, donc obligatoire, les constructeurs sont invités à respecter les recommandations figurant annexe du PLU.

a) Dispositions générales :

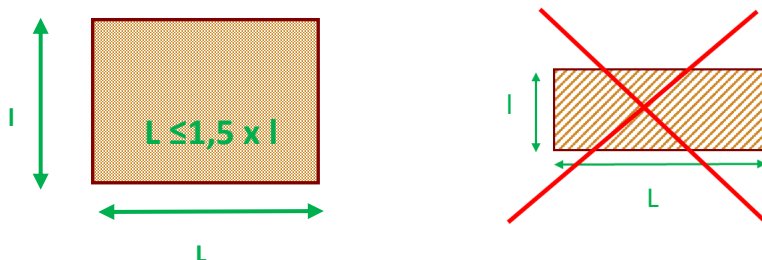
L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ; aux paysages naturels ou urbains ; à la conservation des perspectives monumentales. Ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine.

Les constructions à destination d'équipements publics ne sont pas soumises aux prescriptions suivantes.

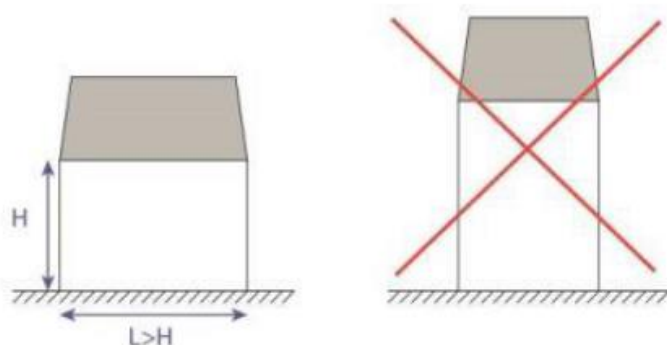
Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » la ou les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de grande qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs....

b) Façades , murs, enduits :

La longueur de façade L de la construction doit être inférieure ou égale à 1,5 fois la plus petite largeur l de façade de la construction $L \leq 1,5 \times l$



La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



Les façades aveugles de plus de 12 mètres de long sont interdites quels que soient la nature et la profondeur des éventuels décrochements des murs.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc., est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre. En aucun cas des matériaux bruts, tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, etc., ne pourront rester apparents.

c) Toitures :

En cas de toiture à pentes le faîtage doit être parallèle à la longueur du bâtiment.

Les degrés de pentes doivent varier entre 30° et 45°.

Pour les constructions annexes, les constructions légères, les couvertures des piscines et bassins, les toitures peuvent être à une seule pente.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage, et ne devront pas être situées dans la moitié inférieure du toit.

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise, elle doit être simple, peu importante, peu saillante.

Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates traditionnelles (60 au m² environ)
- soit en tuiles mécaniques plates petit moule de couleur « tuile vieillie » (22 au m² environ)
- soit en ardoises

Le zinc, le cuivre et le P.V.C. sont admis pour les accessoires de couverture ainsi que pour les toitures à faible pente autorisées dans les conditions prévues ci-dessus. La pose de capteurs solaires est autorisée.

Les couvertures archaïques ou spécifiques à d'autres régions (chaume, tuiles canal, etc..) sont interdites.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. Les premiers doivent de préférence être placés du côté opposé à la rue.

En cas de construction avec toiture-terrasse, si la construction ne respecte pas les règles de retrait imposées par les articles ci-avant, la toiture terrasse doit être végétalisée et rester inaccessible, sauf pour nécessité d'entretien.

d) Vérandas :

Il n'est pas fixé de degré de pente pour les vérandas. Les matériaux utilisés et les pentes de toit seront adaptés à ce genre de construction. La couleur aluminium est interdite. La palette de couleurs du Parc Naturel Régional de la vallée de la Haute Chevreuse doit être respectée.

e) Constructions annexes :

Les garages seront couverts et enduits des mêmes matériaux que la construction principale.

Les annexes accolées/ contigües à la construction principale devront bénéficier du même enduit que celle-ci ainsi étendue. Tous les autres auront l'aspect du bois (l'utilisation de bois est fortement conseillée) avec une ou deux pentes de toit.

f) Dispositifs techniques : antennes paraboliques, capteurs solaires :

Les antennes paraboliques, les capteurs solaires doivent être localisés autant que possible de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

La couleur des antennes paraboliques doit être choisie pour que celles-ci s'intègrent au mieux sur le fond sur lequel elles se détachent.

Les capteurs solaires doivent être localisés et conçus pour s'intégrer au mieux à l'architecture de la construction sur laquelle ils sont implantés.

g) Clôtures :

Les matériaux de recouvrement et les matériaux non qualitatifs d'aspect brut (type parpaing, béton, bâche, ou tôle) ne sont pas autorisés

Les clôtures seront constituées :

En bordure des voies ou espaces publics :

Soit d'un mur bahut de 0,40 m à 1 m de hauteur environ surmonté de grille, grillage ou de lisses assurant une certaine transparence. Ils devront être constitués de matériaux d'aspect brut et naturel.

Soit d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie végétale

Soit d'une haie végétale

La hauteur totale maximale de la clôture, haie végétalisée comprise, ne devra pas excéder 2 mètres. Les clôtures ne devront pas empiéter sur l'espace public.

En cas de clôture végétalisée, la haie végétale devra faire l'objet d'une attention particulière et être entretenue. Les haies végétales seront constituées d'essences locales diversifiées mêlant au moins 3 essences différentes (noisetiers, charmes, ...), le guide « Plantons le paysage » réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (disponible sur le site internet du PNR) doit être consulté. Les thuyas, les cupressus et les essences similaires sont interdits.

En limite séparative :

Soit d'un mur de 0,40 m de hauteur environ surmontées d'un grillage ou de grille ou de lisses assurant une certaine transparence. Ils devront être constitués de matériaux d'aspect brut et naturel.

Soit d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie végétale

Soit d'une haie végétale

La hauteur totale maximale de la clôture, haie végétalisée comprise, ne devra pas excéder 2 mètres. Les clôtures ne devront pas empiéter sur l'espace public

Les haies végétales seront constituées d'essences locales diversifiées mêlant au moins 3 essences différentes (noisetiers, charmes, ...), le guide « Plantons le paysage » réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (disponible sur le site internet du PNR) doit être consulté. Les thuyas, les cupressus et les essences similaires sont interdits.

Le long de l'Yvette, aucune clôture maçonnée ne pourra être implantée à moins de 6 mètres minimum de la berge de la rivière.

h)- Couleurs :

Pour le choix des couleurs de murs, des menuiseries, des volets... les constructeurs devront suivre la palette de couleurs du Parc Naturel Régional de la vallée de la Haute Chevreuse.

ARTICLE UB.12 - Stationnement des véhicules

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Rappel : La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des poids lourds de plus de 3,5 tonnes dont le stationnement est interdit dans la zone) y compris les accès est de 25 m² (espace de stationnement et espace de dégagement) pour 1 place de stationnement. Les rampes d'accès aux garages ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à destination de logement :

3 places de stationnement extérieures par logement, toutefois ce nombre est ramené à deux places extérieures pour les logements de moins de 100 m² de surface de plancher.

Les places couvertes et fermées ne sont donc pas comptabilisées pour les obligations de stationnement.

De plus, pour les opérations de 2 logements et plus, une aire de retournement à l'intérieur de l'unité foncière est exigée.

2. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Les places de stationnement créées et aires de dégagement doivent être aménagées en espaces perméables. Les aires de manœuvre des engins agricoles ne sont pas concernées par cette règle.

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.
2. Les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes, devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal présentant une réelle qualité paysagère. Elles seront également plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, en s'appuyant sur le guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU : chêne, charme, châtaigner, hêtre, bouleau..., à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de terrain libre.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
4. 50% de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace de pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.
5. Un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m² d'emprise bâtie au sol, doivent être maintenus 4 m² d'espace de pleine terre.
Il est exigé sur l'unité foncière un minimum de 200 m² de surface de pleine terre par logement créé.
6. Les arbres doivent être entretenus, préservés y compris ceux situés en limite séparative et/ou en limite de l'emprise publique.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec un souci particulier de qualité et d'intégration dans le paysage.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage comme espace paysager à protéger (EPPI ou EPPC) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est interdite l'abattage des arbres d'essence forestière (chênes, bouleaux, châtaigniers, charmes, pins sylvestre, merisier) dont le tronc à un diamètre de plus de 30 cm mesuré à un mètre au dessus du sol sauf si l'arbre présente un caractère dangereux. Dans ce dernier cas, s'il est abattu il sera replanté sur la parcelle un arbre de la même essence.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs ; toutefois, les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal et être plantées dans la mesure du possible d'arbres de haute tige d'essence locale.

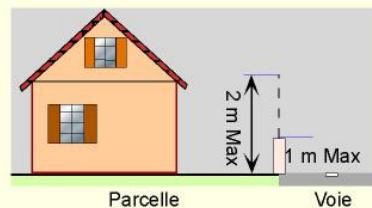
Croquis d'illustration du règlement de la zone UB

Art-11: Aspect extérieur

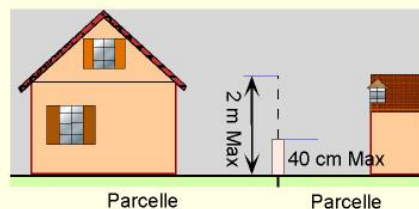
Les toitures des constructions d'habitation devront avoir au minimum deux pentes inclinées sur l'horizontale entre 30° et 45°.
Les extensions d'un bâtiment pourront avoir la même pente que le bâtiment.
Pour les garages accolés à l'habitation ou à la limite séparative, la pente minimum est de 15°.



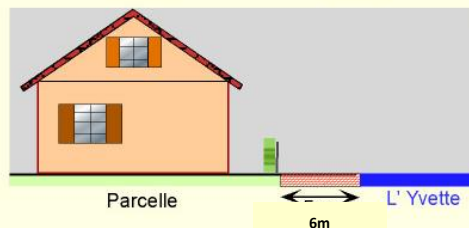
Sur la voie, les clôtures en maçonneries ne doivent pas dépasser 1 m.
On peut rajouter un grillage ou un barreaudage pour une hauteur totale inférieure ou égale à 2 m.



Entre propriété la maçonnerie ne doit pas dépasser 40 cm surmonté d'un grillage pour une hauteur maximum de 2m.
On peut utiliser un simple grillage n'excédant pas 2m.

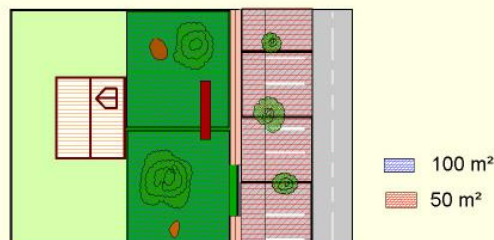
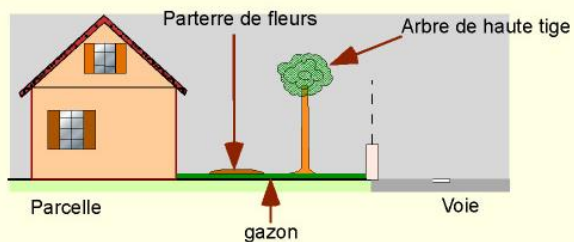


Aucune clôture en dur ne pourra être édiflée dans une bande 6 m le long de l'Yvette.



Art-13: Espace libre et plantation

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.
Les surfaces entre les constructions et les voies devront être engazonnées et fleuries. Des arbres de haute tige devront être plantés avec au moins 50% d'essence locale.



ARTICLE UB.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

ARTICLE UB.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE UB.16 - 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

ARTICLE AU.1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

Toute construction

ARTICLE AU.2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Néant : l'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par une révision ou une modification du PLU.

ARTICLE AU.3 - Accès et voirie

Article non réglementé

ARTICLE AU.4 - Desserte par les réseaux

Article non réglementé

ARTICLE AU.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article non réglementé

ARTICLE AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

ARTICLE AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

ARTICLE AU.9 - Emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE AU.10 - Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

ARTICLE AU.11 - Aspect extérieur

Article non réglementé

ARTICLE AU.12 - Stationnement des véhicules

Article non réglementé

ARTICLE AU.13 - Espaces libres et plantations

Article non réglementé

ARTICLE AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE AU.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE AU.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Dispositions applicables à la zone AU b

ARTICLE AU b.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations d'établissements classés pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations à destination d'industrie et d'artisanat, sources de nuisances ou de pollution, non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ,
- Les installations à destination d'entrepôt.
- Les constructions et installations de type abris d'animaux à usage professionnel.
- Les constructions à destination de commerce d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 200m² (vente + réserves + bureaux).
- L'installation d'habitations légères de loisirs (mobile-home, containers habitables, tiny house etc...
- Tout aménagement d'unité foncière à usage exclusif de stationnement de tout véhicule et bateaux (voiture, camion, caravane, camping-car)
- Le stationnement de tout véhicule et bateau sur unité foncière non dotée de construction à destination de logement
- Les ouvertures de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE AUb. 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone.

Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles cyclables et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a)

- Les constructions à destination de logement;
- Les constructions à destination d'équipements publics ;
- Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » (EPPC) au titre de l'article L.151-23, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.
- Par ailleurs, dans ces espaces (EPPI, EPPC), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

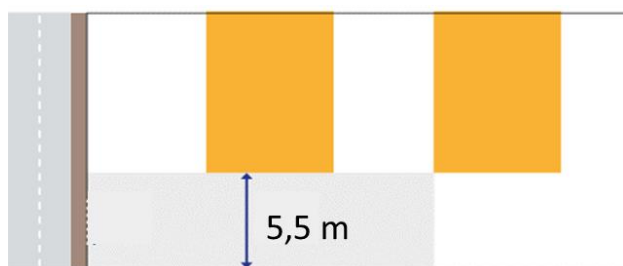
ARTICLE AU b.3 – Accès et voirie**I – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour toute opération conduisant à la création de 1 logement ou plus, l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5,5 m sur toute sa longueur.

**II – Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 mètres de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU b.4 - Desserte par les réseaux**I - Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Piscines : un disconnecteur doit être installé sur le robinet d'alimentation en eau potable de la piscine afin de prévenir tout risque éventuel de contamination accidentelle de l'eau du réseau de distribution par l'eau de la piscine. Cette prescription est également valable quand le bassin est rempli par un tuyau d'arrosage car il n'y a pas garantie que le tuyau d'arrosage ne trempe pas dans l'eau.

II - Assainissement**1.- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement. Par ailleurs, chaque construction à destination de logement sur une même unité foncière doit être raccordée de manière indépendante au réseau d'assainissement collectif existant.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'unité foncière ou stockées pour un usage différé (citerne, mare, bassin).

3. Piscines

Le traitement des eaux doit être arrêté 15 jours avant la vidange ou neutralisé. Les eaux de vidange individuelles des piscines doivent être infiltrées dans l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltrer, les eaux de vidanges seront rejetées au réseau de collecte des eaux pluviales dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :

- l'unité foncière est déjà raccordée au réseau collectif des eaux pluviales,
- les objets flottants (feuilles, brindilles) doivent être retenus par une grille,
- la vidange devra être interrompue en cas de forte pluie pour éviter une saturation du réseau,
- les eaux de lavage des filtres sont à rejet dans le réseau d'eaux usées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les réseaux publics sont enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les unités foncières privées devront être enterrés.

ARTICLE AU b.5 - Caractéristiques des terrains

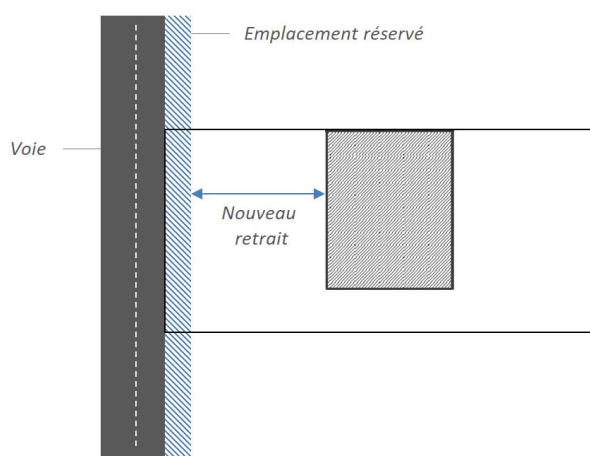
Sans objet

ARTICLE AU b.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

Pour les terrains concernés par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, le recul des constructions par rapport à la voie doit être mesuré par rapport au futur alignement lié à l'emplacement réservé.



ARTICLE AU b 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives.
En cas de retrait, celui-ci sera de 1 mètre minimum.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de l'axe de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE AU b.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE AU b.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs.

ARTICLE AU b.10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.

Au niveau de la façade, le pied droit ne doit pas avoir plus d'un mètre de haut.
La règle de hauteur ne s'applique qu'en cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations.
Ainsi, pour les rénovations, réhabilitations des constructions à destination de logements existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions annexes est limitée à :

- 3,5 mètres au point le plus haut en cas de toiture à pente
- 2,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur des constructions légères est limitée à : 3 mètres au point le plus haut

ARTICLE AU b 11 - Aspect extérieur

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En plus des prescriptions figurant ci-dessous qui ont un caractère réglementaire, donc obligatoire, les constructeurs sont invités à respecter les recommandations figurant en annexe du PLU.

Dispositions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ; aux paysages naturels ou urbains ; à la conservation des perspectives monumentales. Ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine.

Les constructions à destination d'équipements publics ne sont pas soumises aux prescriptions suivantes.

Couleurs :

Pour le choix des couleurs de murs, des menuiseries, des volets... les constructeurs devront suivre la palette de couleurs du Parc Naturel Régional de la vallée de la Haute Chevreuse.

Murs, enduits :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc., est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre. En aucun cas des matériaux bruts, tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, etc., ne pourront rester apparents.

Clôtures

Les matériaux de recouvrement et les matériaux non qualitatifs d'aspect brut (type parpaing, béton, bâche, ou tôle) ne sont pas autorisés

La hauteur des clôtures, haie végétale comprise sera limitée à 2 m maximum. Les clôtures ne devront pas empiéter sur l'espace public.

Sont préconisées les dispositifs de clôture suivants :

En bordure de voie ou espace public :

Soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur environ surmonté de grille, grillage ou de lisses assurant une certaine transparence. Ils devront être constitués de matériaux d'aspect brut et naturel.

Soit d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie végétale

Soit d'une haie végétale

En cas de clôture végétalisée, la haie végétale devra faire l'objet d'une attention particulière et être entretenue.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales diversifiées mêlant au moins 3 essences différentes (noisetiers, charmes,...), le guide « Plantons le paysage » réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (disponible sur le site internet du PNR) doit être consulté. Les thuyas, les cupressus et les essences similaires sont interdits.

En limite séparative :

Soit d'un mur de 0,40 m de hauteur environ surmontées d'un grillage ou de grille ou de lisses assurant une certaine transparence. Ils devront être constitués de matériaux d'aspect brut et naturel.

Soit d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie végétale

Soit d'une haie végétale

En cas de clôture végétalisée, la haie végétale devra faire l'objet d'une attention particulière et être entretenue.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales diversifiées mêlant au moins 3 essences différentes (noisetiers, charmes, ...), le guide « Plantons le paysage » réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (disponible sur le site internet du PNR) doit être consulté. Les thuyas, les cupressus et les essences similaires sont interdits.

ARTICLE AU b.12 - Stationnement des véhicules

Rappel : La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des poids lourds de plus de 3,5 tonnes) y compris les accès est de 25 m² (espace de stationnement et espace de dégagement) pour 1 place de stationnement.

Les rampes d'accès aux garages ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à destination de logement :
1 place de stationnement par logement.
2. Pour les établissements scolaires :
Etablissement du premier degré -
1 place de stationnement par classe.

ARTICLE AU b.13 - Espaces libres et plantations

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Les places de stationnement créés et aires de dégagement doivent être aménagées en espaces perméables. Les aires de manœuvre des engins agricoles ne sont pas concernées par cette règle.

Obligation de planter :

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.
2. Les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes, devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal présentant une réelle qualité paysagère. Elles seront également plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, en s'appuyant sur le guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU : chêne, charme, châtaigner, hêtre, bouleau..., à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de terrain libre.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
4. 50% de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace de pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.
5. Un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m² d'emprise bâtie au sol, doivent être maintenus 4 m² d'espace de pleine terre.
Il est exigé sur l'unité foncière un minimum de 200 m² de surface de pleine terre par logement créé.
6. Les arbres doivent être entretenus, préservés y compris ceux situés en limite séparative et/ou en limite de l'emprise publique.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec un souci particulier de qualité et d'intégration dans le paysage.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage comme espace paysager à protéger (EPPI ou EPPC) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est interdite l'abattage des arbres d'essence forestière (chênes, bouleaux, châtaigniers, charmes, pins sylvestre, merisier) dont le tronc à un diamètre de plus de 30 cm mesuré à un mètre au-dessus du sol sauf si l'arbre présente un caractère dangereux. Dans ce dernier cas, s'il est abattu il sera replanté sur la parcelle un arbre de la même essence.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs ; toutefois, les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal et être plantées dans la mesure du possible d'arbres de hautes tiges d'essence locale.

ARTICLE AU b.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

ARTICLE AUb.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE AUb.16 - 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

ARTICLE A.1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

ARTICLE A.2 - Sont autorisés sous conditions

- Les constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles à condition qu'au moins un élément de la construction soit situé à moins de 30 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant.
- L'extension mesurée des constructions à destination de logement existante (20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement) liées aux exploitations agricoles.
- En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher égale à la superficie détruite est autorisée pour les constructions antérieurement occupées.
- Dans le secteur Aa, les constructions et installations liées à la formation professionnelle agricole et horticole, les activités artisanales et libérales, notamment médicales et paramédicales ainsi que celles nécessaires à la restauration et à l'hébergement des élèves et du personnel.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination bureau et constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter la programmation de l'OAP ferme des Néfliers à savoir la réalisation d'un centre de formation professionnelle.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole et hydraulique.
- Les constructions à destination de logement de fonction, de direction, ou de gardiennage nécessaire à l'activité ferroviaire.
- Les aires de stationnement traités en respect des dispositions de perméabilité du sol et en nombre limité au seul usage de l'activité autorisée par le présent règlement
- Les affouillements et exhaussements.
- Les installations d'activités classées ou non pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, peuvent être admis à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, notamment pour l'activité agricole existante, qu'elles soient compatibles avec le site, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Le camping et l'accueil à la ferme ou les gîtes ruraux, dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du Tourisme.
- Dans des bandes de 250 m situées de part et d'autre de l'axe des voies bruyantes figurant aux plans 01 02 et 03 des prescriptions d'isolement acoustiques pourront être imposées lors de la délivrance du permis de construire (arrêté du 4 avril 2003).
- Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » (EPPC) au titre de l'article L.151-23, les constructions nouvelles visées aux alinéas précédents sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.

- Par ailleurs, dans ces espaces (EPPI, EPPC), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

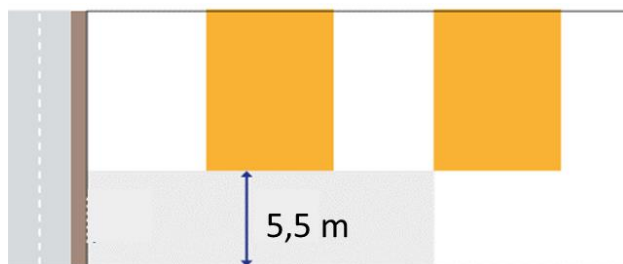
Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour toute opération conduisant à la création de 1 logement ou plus, l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5,5 m sur toute sa longueur.



II - Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A .4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à destination de logement ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Piscines : Un disconnecteur doit être installé sur le robinet d'alimentation en eau potable de la piscine afin de prévenir tout risque éventuel de contamination accidentelle de l'eau du réseau de distribution par l'eau de la piscine. Cette prescription est également valable quand le bassin est rempli par un tuyau d'arrosage car il n'y a pas garantie que le tuyau d'arrosage ne trempe pas dans l'eau.

II - Assainissement

1. - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement. Par ailleurs, chaque construction à destination de logement sur une même unité foncière doit être raccordée de manière indépendante au réseau d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel adapté est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2. - Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, y compris les hangars, les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'unité foncière ou stockées pour un usage différé (citerne, mare, bassin).

3. Piscines

Le traitement des eaux doit être arrêté 15 jours avant la vidange ou neutralisé. Les eaux de vidange individuelles des piscines doivent être infiltrées dans l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltrer, les eaux de vidanges seront rejetées au réseau de collecte des eaux pluviales dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :

- l'unité foncière est déjà raccordée au réseau collectif des eaux pluviales,
- les objets flottants (feuilles, brindilles) doivent être retenus par une grille,
- la vidange devra être interrompue en cas de forte pluie pour éviter une saturation du réseau,
- les eaux de lavage des filtres sont à rejet dans le réseau d'eaux usées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les réseaux publics sont enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les unités foncières privées devront être enterrés.

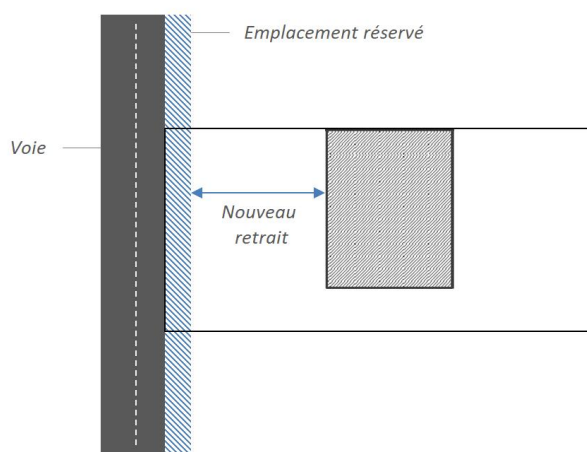
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A .5 - Caractéristique des terrains

Sans objet

ARTICLE A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :**

- 100 mètres de l'alignement des autoroutes
- 20 mètres de l'alignement des routes nationales
- 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, le recul des constructions par rapport à la voie doit être mesuré par rapport au futur alignement lié à l'emplacement réservé.



Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

2. Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.
- Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...

ARTICLE A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 6 mètres.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux installations et établissements classés pour la protection de l'environnement qui pourraient être autorisés.

Dans tous les cas et indépendamment des règles fixées aux alinéas précédents, les constructions à destination d'équipements publics et collectifs peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque

nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La marge minimum de retrait sera égale à la moitié de la façade du bâtiment le plus haut.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE A.9 - Emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE A.10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Dans le secteur Aa, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE A.11 - Aspect extérieur

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En plus des prescriptions figurant ci-dessous qui ont un caractère réglementaire, donc obligatoire, les constructeurs sont invités à respecter les recommandations figurant en annexe du PLU.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels ou urbains ; à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs : Pour le choix des couleurs de murs, des menuiseries, des volets... les constructeurs devront suivre la palette de couleurs du Parc Naturel Régional de la vallée de la Haute Chevreuse.

Clôtures : la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1 mètre. Sont prescrites les modes de clôture assurant une transparence visuelle tels que les grillages. Ils devront être constitués de matériaux d'aspect brut et naturel.

Soit d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie végétale

Soit d'une haie végétale

En cas de clôture végétalisée, la haie végétale devra faire l'objet d'une attention particulière et être entretenue.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales diversifiées mêlant au moins 3 essences différentes (noisetiers, charmes, ...), le guide « Plantons le paysage » réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (disponible sur le site internet du PNR) doit être consulté. Les thuyas, les cupressus et les essences similaires sont interdits.

ARTICLE A.12 - Stationnement des véhicules

Rappel :

Superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des poids lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès et de 25 m² (espace de stationnement et espace de dégagement) pour 1 place de stationnement. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque unité foncière les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement doivent être réalisées sans imperméabilisation du sol.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A .13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

En cas de division, les règles édictées ci-dessous doivent être respectées pour toutes les unités foncières y compris celles déjà bâties

Les places de stationnement créées et aires de dégagement doivent être aménagées en espaces perméables. Les aires de manœuvre des engins agricoles ne sont pas concernées par cette règle.

I - espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

2. Les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes, devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal présentant une réelle qualité paysagère. Elles seront également plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, en s'appuyant sur le guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU : chêne, charme, châtaigner, hêtre, bouleau..., à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de terrain libre.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

4. Un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m² d'emprise bâtie au sol, doivent être maintenus 4 m² d'espace de pleine terre.

Il est exigé sur l'unité foncière un minimum de 200 m² de surface de pleine terre par logement créé.

5. Les arbres doivent être entretenus, préservés y compris ceux situés en limite séparative et/ou en limite de l'emprise publique.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec un souci particulier de qualité et d'intégration dans le paysage.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage comme espace paysager à protéger (EPPI ou EPPC) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est interdite l'abattage des arbres d'essence forestière (chênes, bouleaux, châtaigniers, charmes, pins sylvestre, merisier) dont le tronc à un diamètre de plus de 30 cm mesuré à un mètre au-dessus du sol sauf si l'arbre présente un

caractère dangereux. Dans ce dernier cas, s'il est abattu il sera replanté sur la parcelle un arbre de la même essence.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs ; toutefois, les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal et être plantées dans la mesure du possible d'arbres de hautes tiges d'essence locale.

ARTICLE A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE A.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

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

ARTICLE A 16 - 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

ARTICLE N.1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

ARTICLE N 2 - Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et l'aménagement des constructions à destination de logement dans la limite de 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 100m², attenant aux bâtiments existants et sans dépasser le faîtage de ce bâtiment.
- Les piscines non couvertes ainsi que les constructions destinées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des piscines à condition que ces constructions soient conçues de manière à être bien intégrées dans le paysage.
- L'extension et l'aménagement des locaux professionnels existants destinés à une activité artisanale ou de services.
- Les constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles à condition qu'au moins un élément de la construction soit situé à moins de 30 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant.
- Les équipements légers liés à l'accueil du public et les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance et la sauvegarde du patrimoine forestier.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole forestière et hydraulique ou aux constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs Nb, sont autorisées les constructions de loisirs sportifs ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation.
- Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, peuvent être admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » (EPPC) au titre de l'article L.151-23 les constructions visées aux alinéas précédents sont autorisées à condition qu'elles soient localisées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.
- Par ailleurs, dans ces espaces (EPPI, EPPC), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE N.3 - Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 mètres de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N.4 - Desserte par réseaux

I - Eau

Toute construction à destination de logement ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Piscines : un disconnecteur doit être installé sur le robinet d'alimentation en eau potable de la piscine afin de prévenir tout risque éventuel de contamination accidentelle de l'eau du réseau de distribution par l'eau de la piscine. Cette prescription est également valable quand le bassin est rempli par un tuyau d'arrosage car il n'y a pas garantie que le tuyau d'arrosage ne trempe pas dans l'eau.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement. Par ailleurs, chaque construction à destination de logement sur une même unité foncière doit être raccordée de manière indépendante au réseau d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel adapté est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées des centres équestres, hôtels et restaurants est subordonnée à un prétraitement, avant rejet dans le milieu naturel, et au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2. - Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'unité foncière ou stockées pour un usage différé (citerne, mare, bassin).

3. Piscines

Le traitement des eaux doit être arrêté 15 jours avant la vidange ou neutralisé. Les eaux de vidange individuelles des piscines doivent être infiltrées dans l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltrer, les eaux de vidanges seront rejetées au réseau de collecte des eaux pluviales dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :

- l'unité foncière est déjà raccordée au réseau collectif des eaux pluviales,
- les objets flottants (feuilles, brindilles) doivent être retenus par une grille,
- la vidange devra être interrompue en cas de forte pluie pour éviter une saturation du réseau,
- les eaux de lavage des filtres sont à rejet dans le réseau d'eaux usées.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les réseaux publics sont enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les unités foncières privées devront être enterrés.

ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 mètres de l'alignement des autoroutes
- 20 mètres de l'alignement des routes nationales
- 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions.

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux installations et établissements qui pourraient être autorisés.

Dans tous les cas et indépendamment des règles fixées aux alinéas précédents, les constructions à destination d'équipements publics et collectifs peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définies à l'article N.10, sans être inférieure à 8 mètres.

Cours d'eau : en cas de présence d'un cours d'eau sur l'unité foncière (ru, ruisseau, rivière...), un recul de 6 mètres minimum devra être respecté pour l'implantation de toute construction de quelque nature qu'elle soit. Ce recul sera mesuré à partir de la berge du cours d'eau. Cette règle s'applique notamment au ru des Charmes, au ru du Four à Briques, au ru du Pommeret et à la rivière Yvette.

ARTICLE N.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 10 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum du secteur Na est fixée à 25 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclus.

La hauteur des constructions à destination de logement ne peut excéder 8,50 m au faîtage. Toutefois, pour les pylônes supportant une antenne radioélectrique, la hauteur maximale est fixée à 25 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Na, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les pylônes supportant une antenne radioélectrique, la hauteur maximale est fixée à 40 mètres au point le plus haut.

ARTICLE N.11 - Aspect extérieur

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En plus des prescriptions figurant ci-dessous qui ont un caractère réglementaire, donc obligatoire, les constructeurs sont invités à respecter les recommandations figurant en annexe du PLU.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites ; aux paysages naturels ou urbains ; à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs : Pour le choix des couleurs de murs, des menuiseries, des volets... les constructeurs devront suivre la palette de couleurs du Parc Naturel Régional de la vallée de la Haute Chevreuse.

Le long de l'Yvette, aucune clôture en dur ne pourra être implantée à moins de 6 mètres minimum de la berge de la rivière.

Aucune clôture ne pourra être réalisée avec des bâches et des tôles.

ARTICLE N.12 - Stationnement des véhicules

Rappel :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des poids lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès est de 25 m² (espace de stationnement et espace de dégagement) pour 1 place de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque unité foncière les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de l'unité foncière.

ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées

2. Les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes, devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal présentant une réelle qualité paysagère. Elles seront également plantées d'arbres de haute tige d'essence locale, en s'appuyant sur le guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU : chêne, charme, châtaigner, hêtre, bouleau..., à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de terrain libre.

Les places de stationnement créées et aires de dégagement doivent être aménagées en espaces perméables. Les aires de manœuvre des engins agricoles ne sont pas concernées par cette règle.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

4. 50% de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace de pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

5. Un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m² d'emprise bâtie au sol, doivent être maintenus 4 m² d'espace de pleine terre.

Il est exigé sur l'unité foncière un minimum de 200 m² de surface de pleine terre par logement créé.

6. Les arbres doivent être entretenus, préservés y compris ceux situés en limite séparative et/ou en limite de l'emprise publique.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger constructible » les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec un souci particulier de qualité et d'intégration dans le paysage.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage comme espace paysager à protéger (EPPI ou EPPC) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est interdite l'abattage des arbres d'essence forestière (chênes, bouleaux, châtaigniers, charmes, pins sylvestre, merisier) dont le tronc à un diamètre de plus de 30 cm mesuré à un mètre au-dessus du sol sauf si l'arbre présente un caractère dangereux. Dans ce dernier cas, s'il est abattu il sera replanté sur la parcelle un arbre de la même essence.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements publics et collectifs ; toutefois, les parties de terrain situées entre les constructions et les voies ou parties communes devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal et être plantées dans la mesure du possible d'arbres de hautes tiges d'essence locale.

ARTICLE N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE N.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

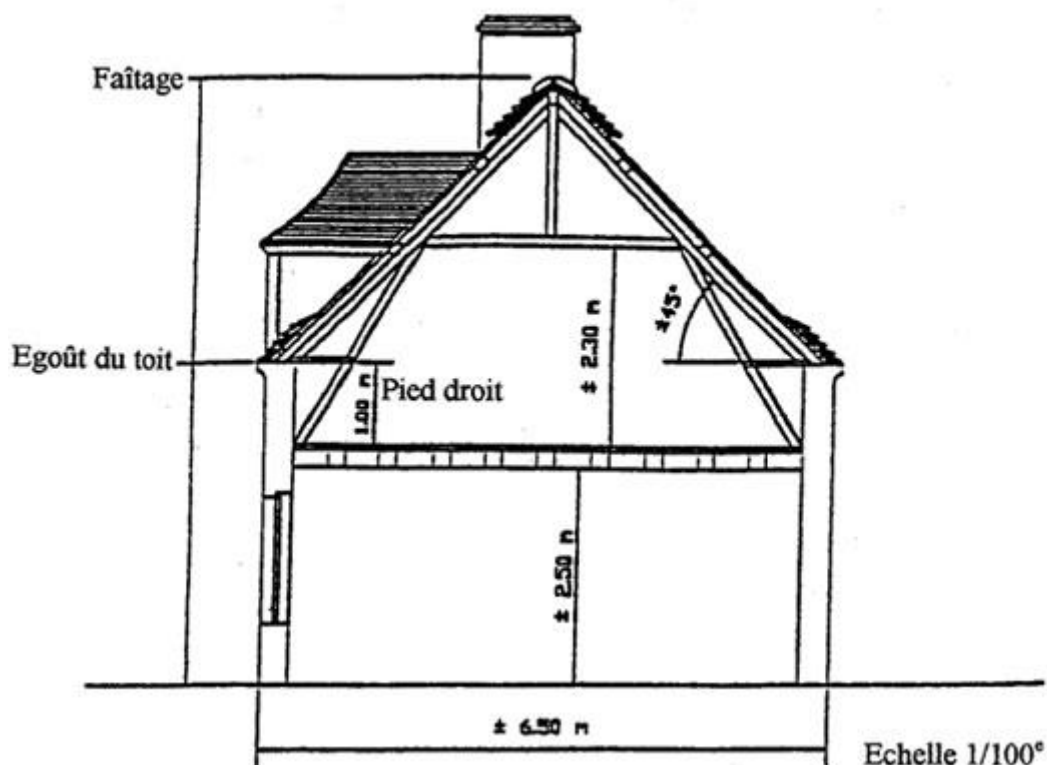
Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE N.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

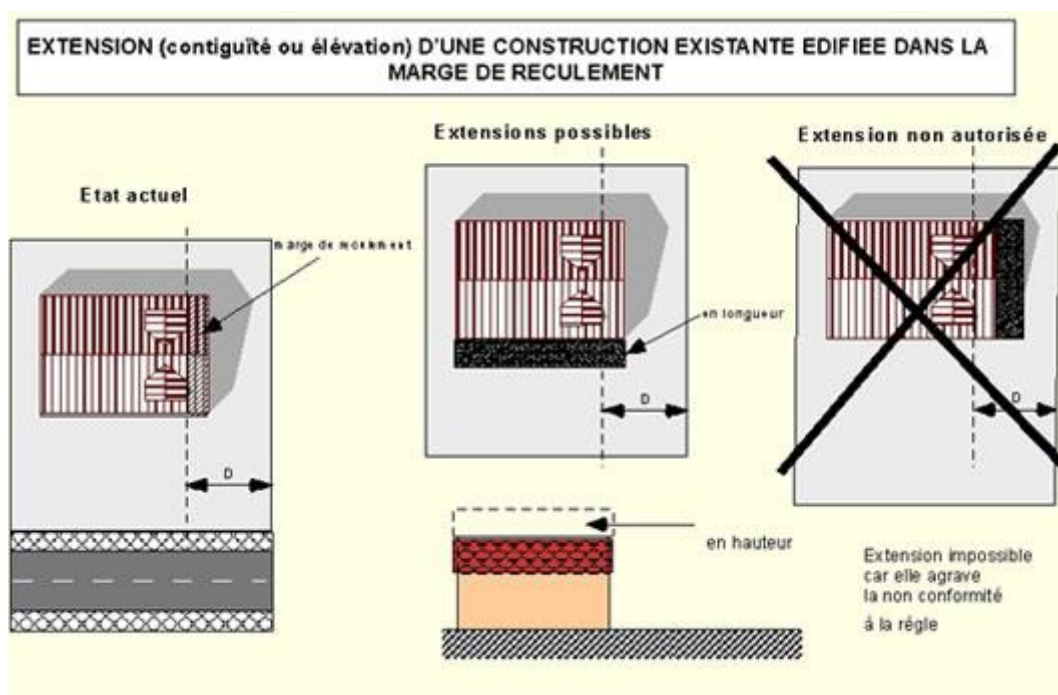
Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : MODALITES DE CALCUL DE LA HAUTEUR



ANNEXE 2: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



ANNEXE 3 : FICHES EXPLICATIVES

NOTE EXPLICATIVE SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Rappel du règlement

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination de logement qui peut comprendre un garage intégré au volume et une terrasse située à plus de 0,60 m de hauteur du terrain naturel.

Tout élément accolé à la construction principale hors construction légère est considéré comme une extension (notamment les vérandas et serres), quels que soient la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.

Les constructions et installations complémentaires ne sont pas incluses dans cette notion de construction principale: il s'agit des constructions annexes, des constructions légères, mais aussi les piscines et bassins.

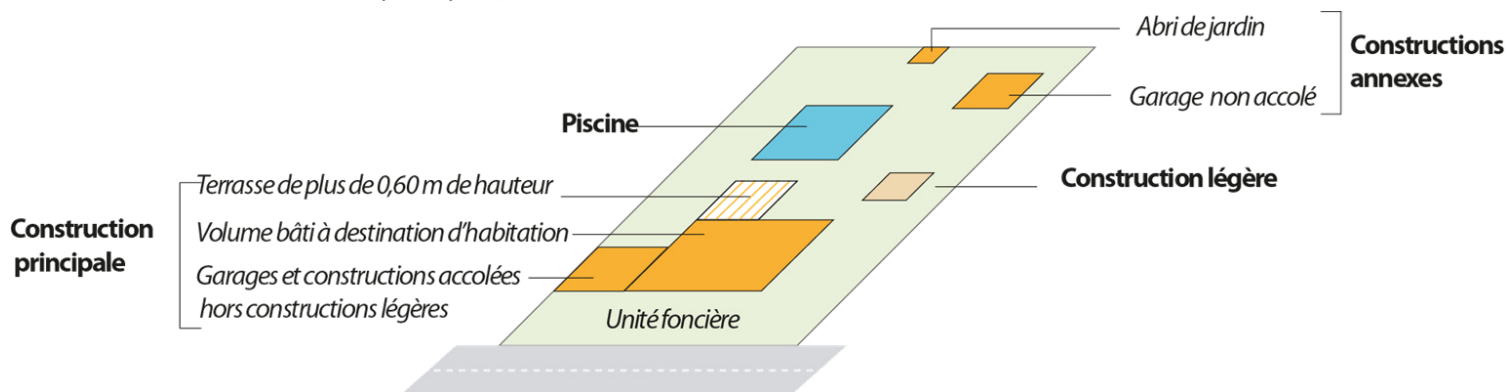
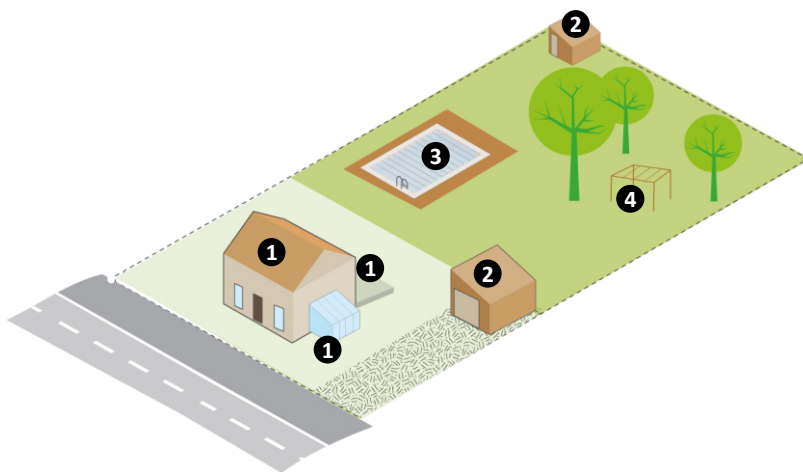
Le présent règlement définit des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise différenciées suivant le type de construction présent sur une même unité foncière.

Application des règles

Sur une même unité foncière si la construction principale est une construction à destination de logement, l'ensemble des constructions édifiées sont rattachées à la destination logement.

Sur une même unité foncières, 4 catégories de construction peuvent y implantées :

- **1. les constructions principales** (maison) et ses éventuelles extensions/surélévations/ véranda /terrasses de + de 0,60 m du TN (Terrain Naturel)
- **2. les constructions annexes**
- **3. les piscines** et bassins
- **4. les constructions légères** (accolées/contigües ou non à la construction principale)



NOTE EXPLICATIVE SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ANNEXES

Rappel du règlement

Au titre du présent règlement, une construction annexe est une construction de type garage, remise, abris de jardin, poulailler local technique des piscines, serre :

- non accolée et non contiguë à la construction principale ;
- nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est indissociable fonctionnellement ; qui ne crée pas de nouveau logement,
- dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m²
- dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au point le plus haut en cas de toiture à pente et 2,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- qui est composée d'un volume unique à RDC sans création de plancher intermédiaire »

Un abris de jardin, une remise à bois, un poulailler sont des constructions annexes. Ces constructions peuvent être démontables ou non, avec ou sans fondation et sont des volumes fermés générant de la surface de plancher.



Application des règles

Constructions autorisées dans la bande de constructibilité

sans restriction en respectant l'emprise au sol

Constructions autorisées au-delà de la bande de constructibilité

- Une seule comprise entre 12 et 25 m²
- deux maximum inférieures à 12 m²

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

à l'alignement uniquement si l'annexe est à destination exclusive de stationnement (garage)

Dans les autres cas en retrait avec un minimum de 1 mètres

Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les annexes comprises entre 12 et 25 m² : en retrait de 8 mètres des limites de fond

Pour les autres limites : sur une limite séparative maximum ou en retrait de 1 mètre minimum.

Implantation d'au moins deux constructions sur une même unité foncière

4 mètres minimum entre une construction principale et une construction annexe dont l'emprise au sol est comprise entre 12 m² et 25 m².

Pas de règle en vis-à-vis d'une construction annexe de moins de 12 m² d'emprise au sol.

Pas de règle entre au moins deux constructions annexes

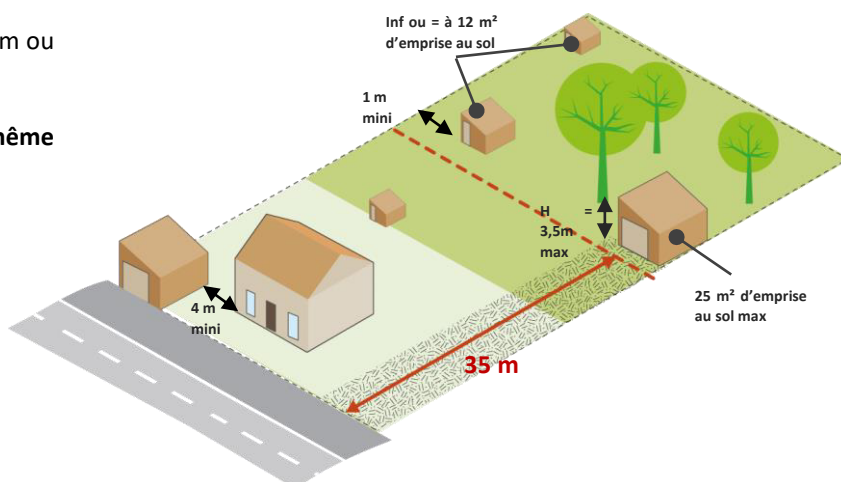
Emprise au sol

Dans l'emprise au sol totale maximale fixée suivant les zones, il est autorisé par unité foncière la réalisation de :

- Une seule annexe supérieure à 12m² et inférieure ou égale à 25 m²
- Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 m²

Hauteur maximale

- 3,5 mètres au point le plus haut en cas de toiture à pente
- 2,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse



NOTE EXPLICATIVE SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

Rappel du règlement

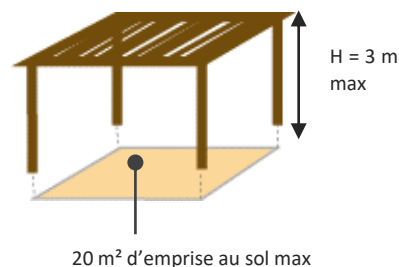
Au sens du présent règlement, les constructions légères ne sont pas considérées comme des constructions principales, ni des constructions annexes.

Il s'agit de constructions de type pergolas, carport, tonnelle, charretterie :

- Sans fondation,
- Avec une structure légère, posée sur poteaux,
- non close sur au moins trois côtés, elles ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle
- qui peuvent être couvertes (carport, charretterie).
- Accolées / contigües ou non à la construction principale
- dont l'emprise au sol est limitée à **20 m²**
- dont la hauteur est limitée à **3 mètres** au point le plus haut

Elles doivent:

- être comptabilisées dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à destination de logement si celles-ci sont couvertes
- respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre pour les constructions à destination de logement si celles-ci sont couvertes
- respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les constructions légères sont accolées / contigües ou non à la construction principale à destination de logement



Application des règles

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

à l'alignement uniquement si la construction légère est destinée exclusivement au stationnement

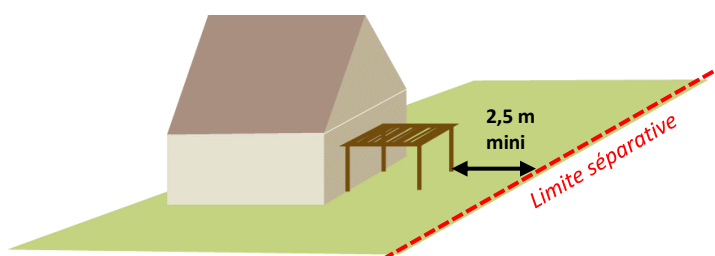
Dans les autres cas, en retrait de 1 mètre minimum

Implantation par rapport aux limites séparatives

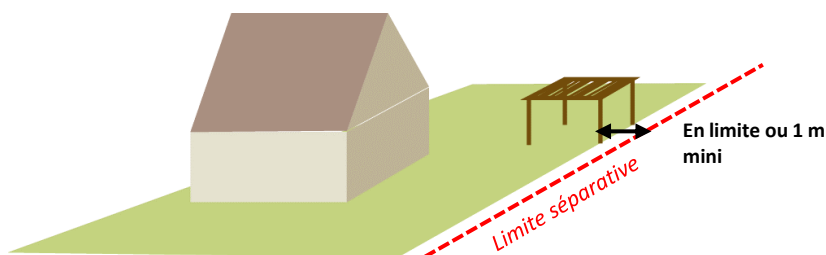
Si la construction légère est accolée à la construction principale, celle-ci doit respecter une distance de retrait de **2,5 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

Si la construction légère n'est pas accolée/contigüe à la construction principale, celle-ci doit respecter les mêmes règles que les constructions annexes à savoir :

- En retrait de 8 mètres des limites de fond
- Autres limites : implantation sur une limite séparative maximum, ou en retrait de 1 mètre minimum



Construction légère accolée à la construction principale



Construction légère non accolée à la construction principale

NOTE EXPLICATIVE SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PISCINES/BASSINS

Rappel du règlement

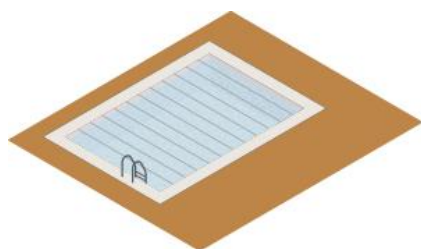
Au sens du présent règlement, les piscines, bassins ne sont pas considérés comme des constructions annexes. Elles doivent:

- être comptabilisées dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à destination de logement
- respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'emprise au sol pour les constructions à destination de logement
- respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les piscines sont non couvertes ou couvertes

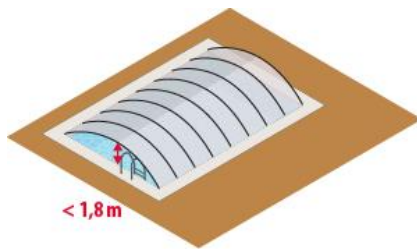
Application des règles

Une piscine ou bassin n'est pas considéré comme couvert(e) lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,8 mètre.

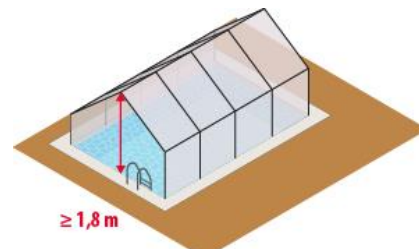
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction principale à destination de logement lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



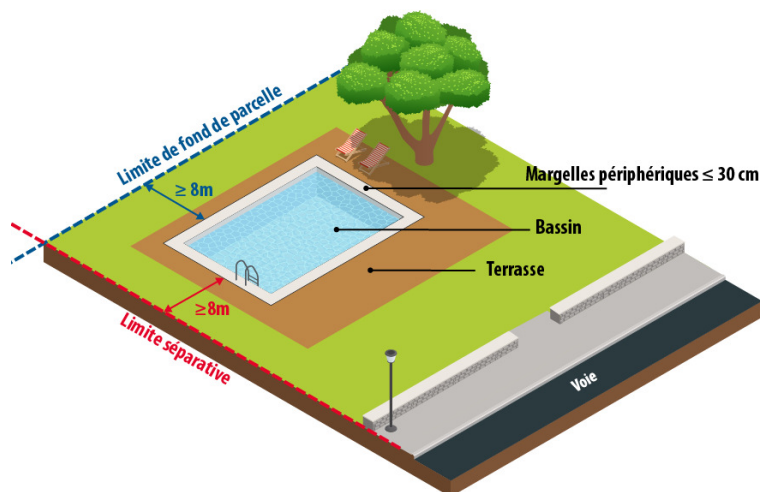
Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte



Les piscines non couvertes et bassins doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à **8 mètres** de la limite séparative ou de la voie et emprise publique. Une distance de **4 mètres** minimum devra être respectée par rapport à la construction principale.

Une seule piscine non couverte est autorisée au-delà de la bande de constructibilité définie en zone UB.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales à destination de logement.

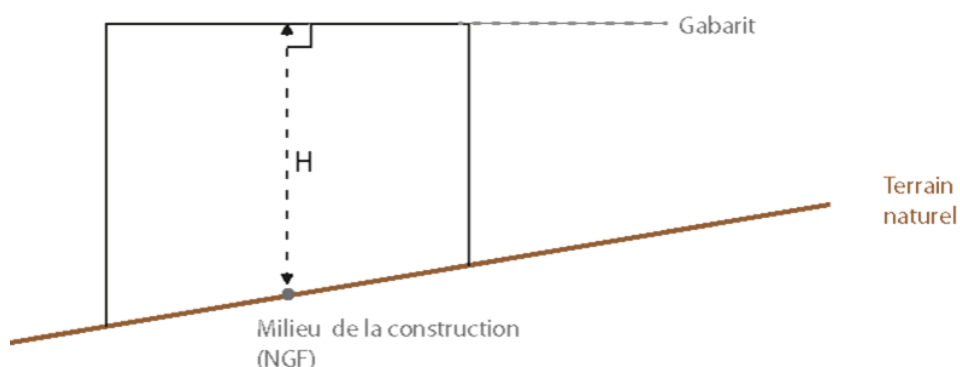
Il est par ailleurs, rappelé que les eaux de vidange des piscines doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être vidées dans le réseau public des eaux pluviales que si la construction principale existante y est déjà raccordée. Ceci ne concerne pas les eaux de lavage de filtre qui doivent être dirigées vers les ouvrages de traitement des eaux usées

NOTE EXPLICATIVE SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AU CALCUL DE LA HAUTEUR EN CAS D'UNITÉ FONCIÈRE EN PENTE

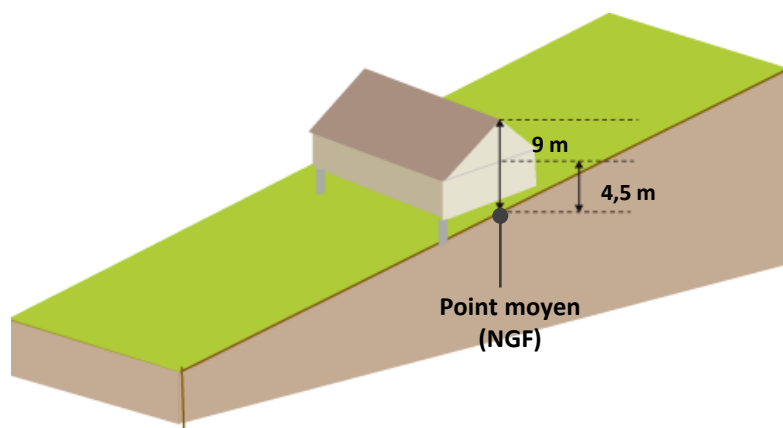
Rappel du Plan Local d'Urbanisme

Au sens du présent règlement, En cas d'unité foncière en pentes, **la hauteur est mesurée depuis le point médian entre le point le plus haut et le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.** Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

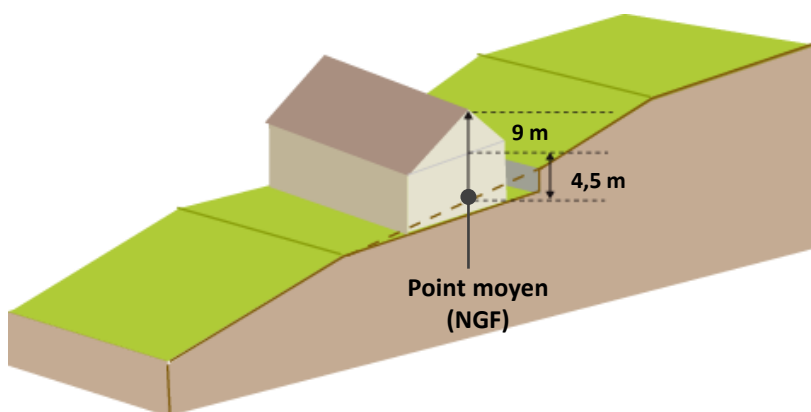


Application des règles

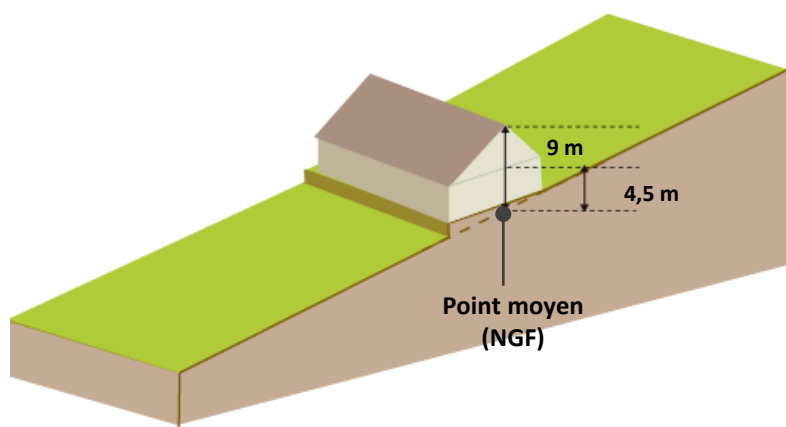
Cas d'une construction sur pilotis



Cas d'une construction avec déblais du terrain



Cas d'une construction avec remblais du terrain



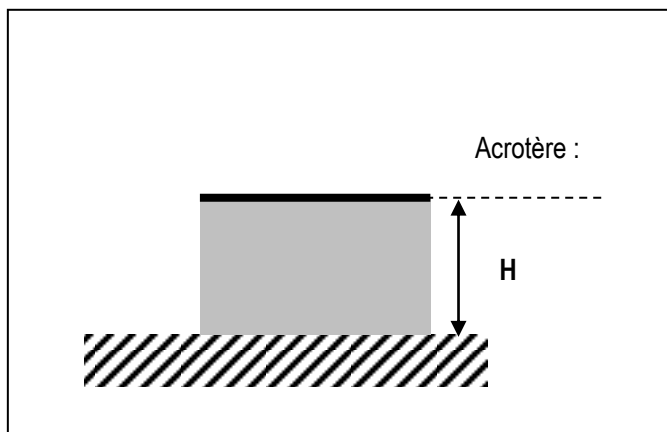
LEXIQUE

*Les schémas présentés dans le PLU
approuvé le 16 décembre 2005 et modifié le 29 juin 2007 sont conservés.*

Abri de jardin, remise à bois, poulailler :

Un abri de jardin, une remise à bois, un poulailler sont des constructions annexes. Ces constructions peuvent être démontables ou non, avec ou sans fondation et sont des volumes fermés générant de la surface de plancher. Cf fiches explicatives situées en annexe du règlement

Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion de logement ou d'équipement public.

Comble

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

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction annexe :

Une construction annexe est une construction de type garage, remise, abris de jardin, poulailler local technique des piscines, serre :

- non accolée et non contiguë à la construction principale ;
- nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est indissociable fonctionnellement ; qui ne crée pas de nouveau logement,
- dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m²
- dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au point le plus haut en cas de toiture à pente et 2,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse
- qui est composée d'un volume unique à RDC sans création de plancher intermédiaire »

Par ailleurs, sont considérées comme annexes les constructions ayant fait l'objet d'une autorisation pour garage, annexe et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme de construction à destination de logement. Cf. fiches explicatives situées en annexe du règlement

Les annexes doivent respecter les conditions d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol fixées dans le règlement

Un abri de jardin, une remise à bois, un poulailler sont des constructions annexes. Ces constructions peuvent être démontables ou non, avec ou sans fondation et sont des volumes fermés générant de la surface de plancher.

Construction principale : la construction principale correspond au volume bâti à destination de logement, commerce, activités qui peut comprendre un garage intégré au volume et une terrasse située à plus de 0,60 m de hauteur du terrain naturel.

Construction légère : Il s'agit de constructions de type pergolas, carport, tonnelle, charretterie :

- Sans fondation,
- Avec une structure légère, posée sur poteaux,
- non close sur au moins trois côtés, elles ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle
- qui peuvent être couvertes (carport, charretterie).
- Accolées / contiguës ou non à la construction principale
- dont l'emprise au sol est limitée à 20 m²
- dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut

Elles doivent:

- être comptabilisées dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à destination de logement si celles-ci sont couvertes
- respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre pour les constructions à destination de logement si celles-ci sont couvertes
- respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les constructions légères sont accolées / contiguës ou non à la construction principale à destination de logement

cf. fiches en annexes du règlement

Cour :

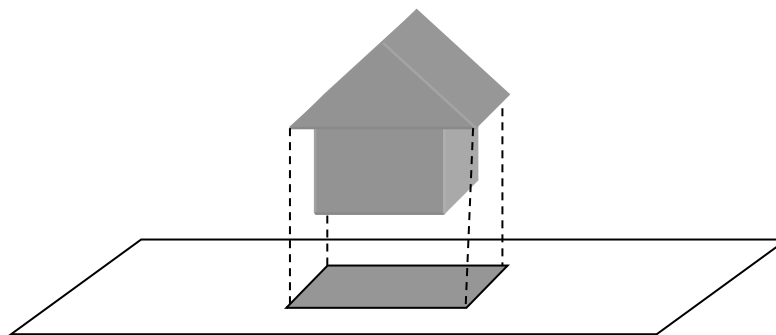
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

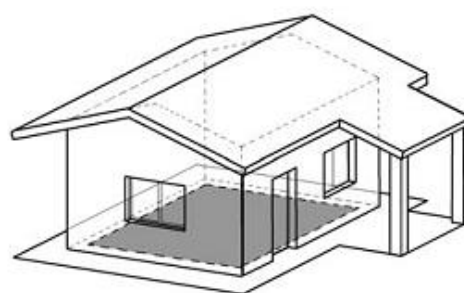
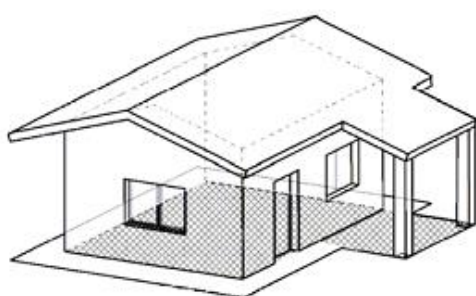
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses ou retenues de terres qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain naturel (inférieures à 0,60 m), ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Espace perméable :

Un **espace perméable** est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau. Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de *pleine terre* » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- Les espaces verts de pleine terre.
- Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type evergreen
- Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé)



Exemples d'espaces perméables

Equipements collectifs :

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

Extension : Tout élément accolé/contigüe à la construction principale hors construction légère est considéré comme une extension (notamment les vérandas et serres), quels que soient la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Cf. fiche annexe au règlement

Façade : Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de la modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales, le plus souvent appelés pignon. Les éléments de modénature tels que les acrotères, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.
(voir : hauteur de construction)

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

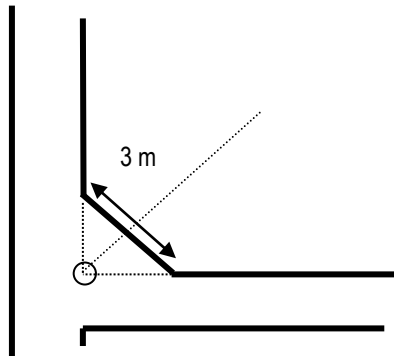
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures ne créant pas de vues

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes (non ouvrant) à vitrage opaque, translucide ou dépoli
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au-dessus du terrain naturel

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Pan de toiture :

Surface plane d'un versant incliné de toiture.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable,
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de la surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre

Piscines et bassins : les piscines, bassins ne sont pas considérés comme des constructions annexes. Elles doivent:

- être comptabilisées dans l'emprise au sol autorisée pour les constructions à destination de logement
- respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'emprise au sol pour les constructions à destination de logement
- respecter les distances de retrait fixées suivant le cas où les piscines sont non couvertes ou couvertes

Une piscine ou bassin n'est pas considéré comme couvert(e) lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut, inférieure à 1,8 mètre.

Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction principale à destination de logement lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

Cf. fiches annexes au règlement

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

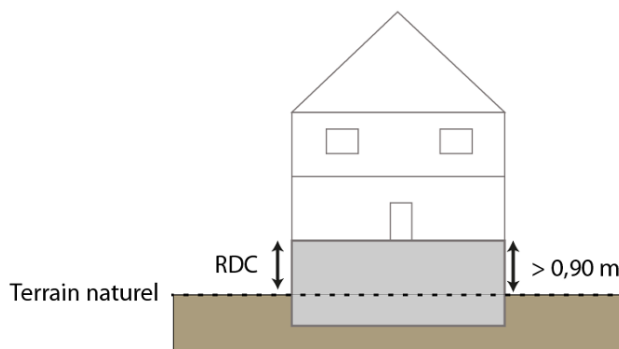
Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Rez-de-chaussée :

Si le premier niveau de plancher de la construction dépasse le terrain naturel de plus 0,90 mètre, il est considéré comme rez-de-chaussée.



Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour le logement ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées au logement, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir de laquelle sont instruites les autorisations du droit des sols

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.