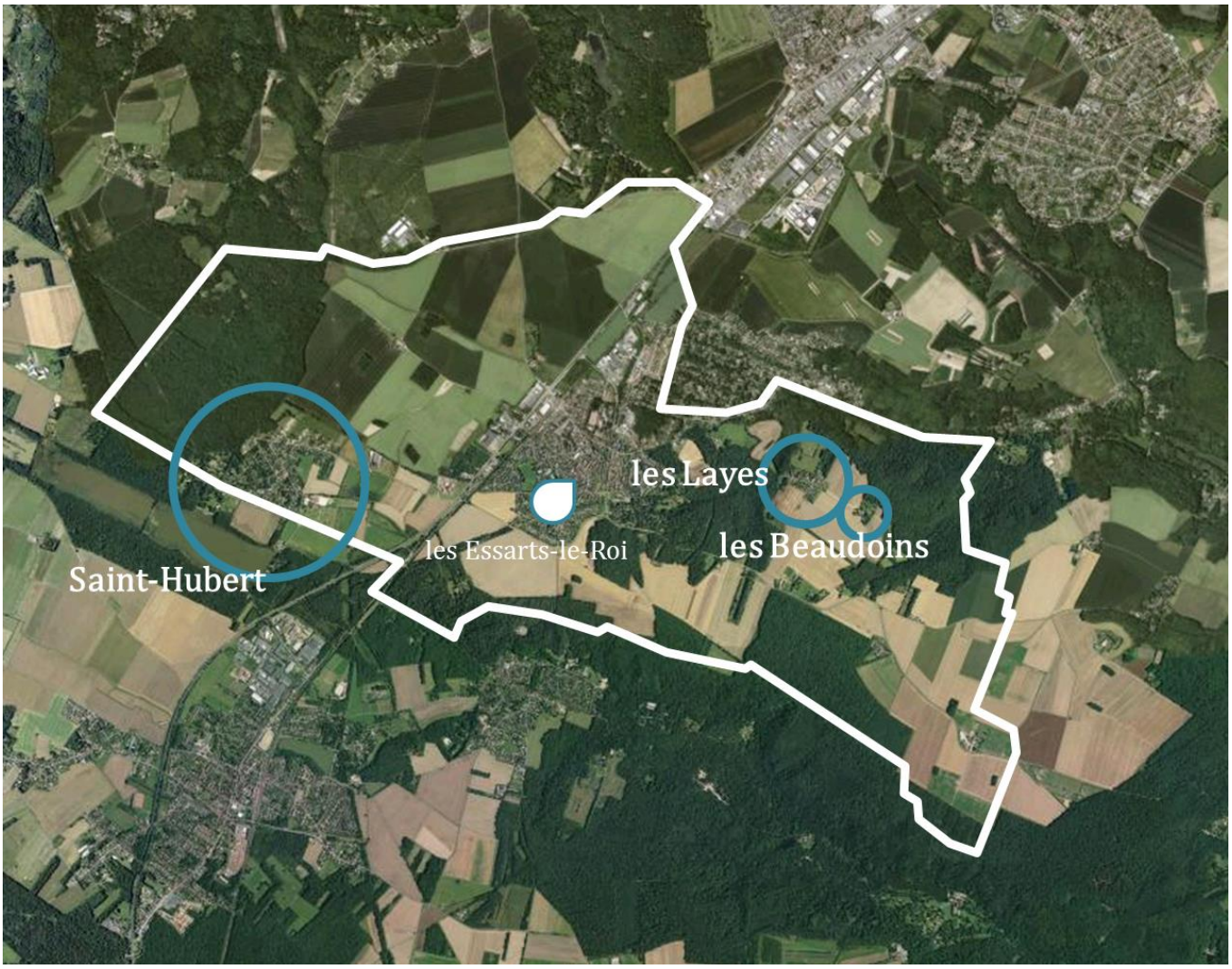
DEPARTEMENT DES YVELINES

MAIRIE
DES
ESSARTS-LE-ROI
78690

Les Essarts-le-Roi

Plan Local d'Urbanisme – Modification N°1

Projet de règlement littéral complet



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 2
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 3
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GENERALES 4
ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES 5
ARTICLE 5 : DEFINITIONS 7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16
Dispositions applicables à la zone Ua 18
Dispositions applicables à la zone Ug 31
Dispositions applicables à la zone Uh 44
Dispositions applicables à la zone Uc 59
Dispositions applicables à la zone Up 72
Dispositions applicables à la zone Um 84
Dispositions applicables à la zone Ue 99
Dispositions applicables à la zone Ut 111
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 123
Dispositions applicables à la zone 1AUi 125
Dispositions applicables à la zone 1AUe 137
Dispositions applicables à la zone 2AU 149
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 153
Dispositions applicables à la zone A 155
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 166
Dispositions applicables à la zone N 168
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER 177

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune des Essarts-le-Roi.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire des Essarts-le-Roi est divisé en :

Zones urbaines :

- **Zone Ua** : zone correspondant au centre ancien
- **Zone Ug** : zone de l'avenue de la gare destinée à accueillir de l'habitat et des commerces
- **Zone Uh** : zone destinée à accueillir majoritairement de l'habitat individuel, comprenant le sous-secteur suivants :
    - **Uh1** : correspondant aux secteurs Romanie et du hameau du Moulin, situés de part et d'autre du secteur de l'avenue de la gare
    - **Uh2** : correspondant au secteur de l'Yvette
- **Zone Uc** : zone d'habitat collectif
- **Zone Up** : zone d'habitat présentant des qualités paysagères à préserver
- **Zone Um** : zone correspondant aux hameaux de St Hubert, des Layes et des Baudouins
    - **Um1 :** qui correspond à un secteur de grandes demeures et de pavillonnaire sur grandes parcelles à Saint-Hubert et au hameau des Beaudoins
    - **Um2 :** qui correspond à un habitat de bourg rural et pavillonnaire à Saint-Hubert et au hameau des Layes
- **Zone Ue** : zone destinée à accueillir des activités économiques, comprenant le sous-secteur suivant :
    - **Ueh** : habitat autorisé à condition d'être lié à l'activité
- **Zone Ut** : zone destinée à accueillir des activités artisanales

Zones à urbaniser :

- **Zone 1AUi** : zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'habitat
- **Zone 1AUe** : zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'activité économique
- **Zone 2AUi** : zone d'urbanisation future, à long terme

Zones agricoles :

- A : zone agricole, comprenant les sous-secteurs suivants :
    - **Ae** : secteur d'activités isolées (STECAL)
    - **Ag** : aires d'accueil des gens du voyage (STECAL)
    - **As** : secteur de sédentarisation des gens du voyage (STECAL
    - **At** : secteur de compostage (STECAL)

Zones naturelles :

- **Zone N** : zone naturelle à protéger, comprenant le~~s~~ sous-secteur~~s~~ suivant~~s~~ :
    - Nhs :secteur d'habitat isolé singulier (STECAL)

Les documents graphiques comportent également :

- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l'urbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2°° du Code de l'urbanisme ;
- Des cœurs d'îlots verts à protéger ou à mettre en valeur soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des arbres remarquables à protéger valeur soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme ;
- Des alignements d'arbres à protéger ou à créer soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme ;
- Des cordons boisés à protéger ou à créer soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des rigoles, bandes enherbées, rues pavées à protéger soumis aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2du Code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-8° et R.123-11.d du Code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements conformément aux dispositions de l'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme ;
- La bande de protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares ainsi que la localisation des sites urbains constitués conformément aux dispositions du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- La localisation des éléments de patrimoine bâti, y compris les murs et les fleurs de Lys, à protéger soumis aux dispositions des articles L 123-1-5-III-2du Code de l'urbanisme ainsi que des éléments de patrimoine agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L123.1.5-II.6 du Code de l'urbanisme ;
- Les dispositions règlementaires spécifiques nécessitant d'être localisées par une représentation graphique.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 et 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente. Les autres règles et servitudes d'urbanisme définies par ce PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Articulation des articles 1 et 2 :

Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones :

L'article 1 liste les occupations du sol interdites. Par conséquent, les utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux

occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de article L111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (aux articles 6, 7, 9 et 10), les travaux d'aménagement sont néanmoins autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU :

- les extensions du bâti existant
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les zones de préemptions correspondant aux espaces naturels sensibles des départements (ENS), en application des articles L.142-1 et L.142-3 de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral relatif au risque d'exposition au plomb conformément aux dispositions de l'article R123-13-14.

Documents annexés au PLU en application de l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L126-1 et R126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- la liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour

le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement (Plan de Prévention des Risques d'Inondation, PPRI).

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R111-2 : Le projet peut 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.
- Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-21 : 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.

Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

<u>Dans le cadre du présent PLU :</u>

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère (Cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,5m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères… ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bande de constructibilité :

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain afin de répartir les droits à bâtir au sein de la parcelle et de l'îlot. Ainsi, certains secteurs définissent des zones de constructibilité prioritaire. En général, deux bandes sont définies :

- la bande de constructibilité principale, permettant une constructibilité plus importante, est mesurée perpendiculairement en tout point de la limite de voie

- la bande de constructibilité secondaire, c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale, permettant l'accompagnement du bâti principal (extensions, annexes…)

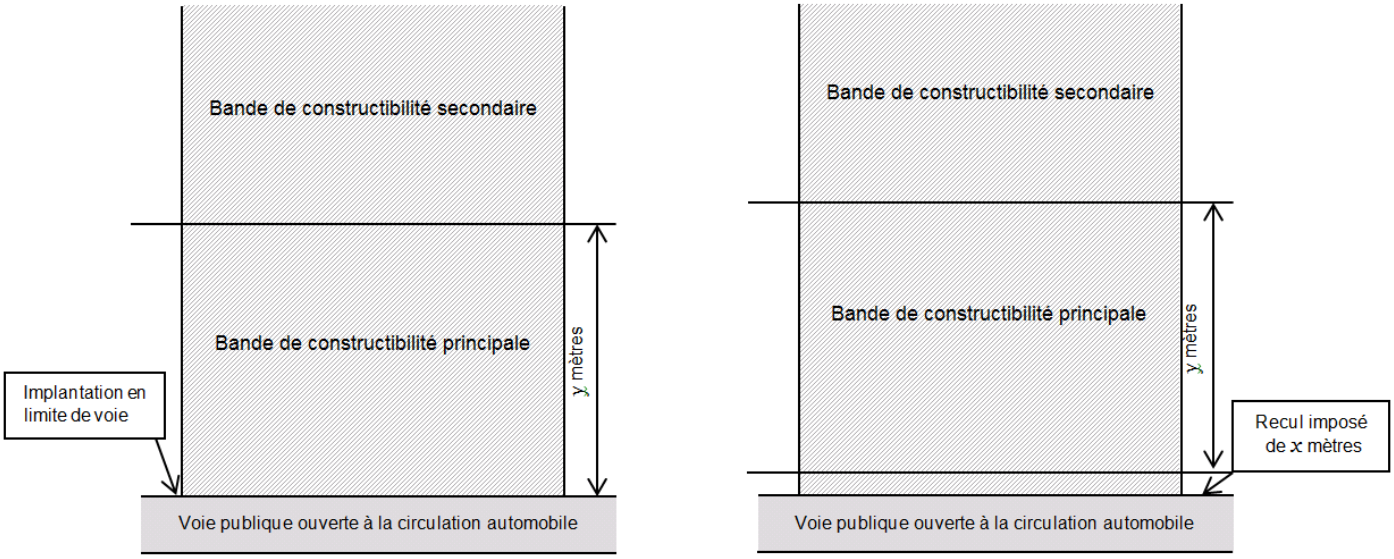
Les voies publiques déclenchent l'application d'une bande de constructibilité. Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

Selon les dispositions de l'article du 6 du règlement des zones (imposant aux constructions un recul de x mètres par rapport à la voie), la bande de constructibilité pourra commencer à x mètres de la voie.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou entre deux voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies.

Dans le cas d'un terrain bénéficiant de plusieurs bandes de constructibilité distinctes, les droits à bâtir se cumulent pas, mais se répartissent entre les différentes bandes de constructibilité.

Schéma bandes de constructibilité :



Berge

Il s'agit de la bordure physique d'un cours d'eau (ruisseau, rivière, fleuve, canal) ou d'un plan d'eau (mare, étang, lac) qui tient un rôle d'interface avec l'espace attenant

Châssis de toit

Il s'agit d'un cadre rectangulaire mobile ou fixe, vitré ou non, qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Chaussée

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Construction en second rang

Par rapport à la voirie publique ou ouverte à la circulation publique, ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant elle peut être visible depuis la rue.

Destination

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • optique ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ; • toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	• sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage ; • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; • locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire :</u> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie,

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le **coefficient d'emprise au sol** est un coefficient fourni par la commune (via l'article 9 du PLU) permettant de définir la surface au sol d'une parcelle constructible. La surface au sol constructible d'une parcelle est égale au CES multiplié par la surface de la parcelle.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade - pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Haie vive

La haie vive est une haie large et touffue où les arbres ne sont pas taillés (à la différence de la « haie basse »). Elle peut être constituée d'arbustes, de ronces, d'épines et/ou de branchages vivants entrelacés et ne doit généralement pas dépasser 2 à 3m de hauteur.

Hauteur

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Dans une bande de 25m, comptée à partir de l'alignement des emprises publiques ou des voies, le point de référence pour le calcul de la hauteur est pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 25m, le point de référence est pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Impasse

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Joint beurré

Le joint beurré ne laisse apparaître que la tête de la pierre. Ce type de joint est très courant dans les maçonneries de moellons grossièrement taillés.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent les limites latérales séparant deux unités foncières et les limites de fond de parcelle.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

La limite d'un espace boisé correspond au '*front*' boisé, quel que soit son propriétaire public ou privé. La lisière est la reconnaissance de la limite du 'front boisé' à un moment donné. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres d'une certaine taille et d'une certaine densité. La distance moyenne de 50 mètres qui est prescrite correspond à la distance moyenne qu'il est nécessaire de respecter si l'on cherche à protéger le bois ou la forêt.

De façon générale, ces lisières ne sont pas constructibles. Sont néanmoins admis les aménagements et installations ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé et ayant un caractère de réversibilité. Les éléments pouvant être admis sont listés au sein des articles 2 des zones concernées.

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage ou l'accès aux combles. La lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc."

Recul par rapport à l'alignement

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

Site urbain constitué (S.U.C.)

« *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrites.* » (extrait du Schéma Directeur d'Ile-de-France, 1994). Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Quatre secteurs ont été définis comme S.U.C. dans le cadre du présent PLU : au hameau de Saint-Hubert, au lotissement du parc des Essarts, rue de l'Yvette et au hameau des Layes. Néanmoins, afin de préserver les lisières, la constructibilité n'est autorisée qu'à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même si il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant la dite autorisation.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation en générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Ua

PREAMBULE

La **zone Ua** correspond au centre ancien des Essarts-le-Roi. Ses caractéristiques doivent être maintenues dans un souci de protection du patrimoine et de l'identité locale.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de patrimoine à protéger.

ARTICLE Ua.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les surfaces commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les garages automobiles, activités d'entretien ou de réparation de véhicule terrestre à moteur ;
- La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique à l'exception de la réalisation d'une brèche dans les murs pour permettre un accès à la propriété (voir dispositions mentionnées à l'article Ua 2.1).

ARTICLE Ua.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de plus de 10 logements à condition que 20% de l'opération soient destinés au logement social ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites au chapitre V du présent règlement relatif aux dispositions applicables aux éléments de patrimoine à protéger ;
- Dans les secteurs de cœur d'îlot identifiés dans les documents graphiques conformément à l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20m².

2.1 Dispositions applicables aux murs à protéger ou à conforter

Murs à protéger ou à conforter	_____	En cas de permis de construire valant division, la réalisation d'une brèche est autorisée pour permettre l'entrée dans la propriété.

ARTICLE Ua.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets, favoriser la lisibilité des modes de circulations douces (vélos, piétons, PMR…) et répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimale de 4m ;

- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimale 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m.

Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE Ua.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Ua.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.

Néanmoins, un recul peut être admis dans les cas suivants :

- Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire ;
- Lorsque le front bâti est déjà constitué sur l'unité foncière ;
- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Si la construction projetée se situe sur une parcelle en second rang par rapport aux emprises et voies publiques ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE Ua.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

En outre, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètres.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau

- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

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

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE Ua.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11m au faîtage (à titre indicatif R+2).

Au-delà de la bande de 15m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage (à titre indicatif R+1+C).

En cas d'implantation sur la limite de fond de parcelle, la hauteur maximale de la construction est limitée à 3,50m au faîtage.

Toutefois, lorsqu'une construction est contiguës à une autre ou à deux autres construction(s), la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée sauf si cette dernière dépasse les 11m prescrits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE Ua.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les toitures doivent présenter une volumétrie générale à deux ou quatre pans.
- Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.
- La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- L'orientation du faîtage principal doit être parallèle ou perpendiculaire aux voies.
- L'éclairement des combles doit provenir :
    - Soit de baies percées dans le pignon,
    - Soit de lucarnes à deux ou trois pans,

  - Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.

- Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.
- Une extension ou une annexe doit être couverte :
  - d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
  - d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
  - d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.
- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit de murs pleins, de préférence en pierre meulière apparentes. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
    - Soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés de grilles (hors grillage rigide), de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- La réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres.
- La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, celui-ci ne dépassera pas 1,50m maximum.

- Les murs bahuts et les murs pleins sont interdits, sauf réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt. Les dits murs pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.7. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE Ua.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m

- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6e logement	**Habitat collectif :** 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE Ua.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les parcs de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Cœurs d'îlot verts à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, majoritairement privés, constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain existant. Sources de biodiversité, il participe à la qualité des paysages et du cadre de vie. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant : - Un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans la limite de 3m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère, - Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 1 arbre de même qualité.

ARTICLE Ua.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Dispositions générales

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

15.2 Dispositions applicables aux opérations de plus de 5 logements

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE Ua.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Ug

PREAMBULE

La **zone Ug** correspond à l'avenue de la gare et est destinée à accueillir de l'habitat et des commerces dans le cadre de la restructuration de l'axe. Cet objectif vise la densification et le développement économique (commerces, bureaux) du secteur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

ARTICLE Ug.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les surfaces commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les garages automobiles, activités d'entretien ou de réparation de véhicule terrestre à moteur ;
- La destruction des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique.

ARTICLE Ug.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de plus de 10 logements à condition que 20% de l'opération soient destinés au logement social,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE Ug.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m.

Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE Ug.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Ug.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul égal à 2,50m par rapport aux voies et emprises publiques.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la configuration de la parcelle le rend nécessaire ;
- Lorsque le front bâti est déjà constitué sur l'unité foncière ;

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait de 2,50m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Ug.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, ce dernier ne doit pas excéder 3m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

En outre, un recul différent peut être admis pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Par ailleurs, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètre.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE Ug.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE Ug.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage (à titre indicatif R+2+C).

Au-delà de la bande de 15m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faitage (à titre indicatif R+1+C).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE Ug.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.
- La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- L'éclairement des combles doit provenir :
    - Soit de baies percées dans le pignon,
    - Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
    - Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.
- Une extension ou une annexe doit être couverte :
    - d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
    - d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
    - d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.
- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Sur les constructions nouvelles, les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),

- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés de grilles (hors grillage rigide), de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…),
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.7. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE Ug.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6e logement	**Habitat collectif :** 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place	5m² minimum

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
	Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE Ug.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

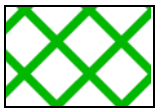
Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les parcs de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.

ARTICLE Ug.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ug.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Dispositions générales

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

15.2 Dispositions applicables aux opérations de plus de 5 logements

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE Ug.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Uh

PREAMBULE

La **zone Uh** est destinée à accueillir majoritairement de l'habitat individuel et des équipements publics.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- **Uh1** : correspondant aux secteurs Romanie et du hameau du Moulin, situés de part et d'autre du secteur de l'avenue de la gare, ainsi qu'au périmètre de l'ancienne ZAC Mare au Chiens situé à l'est de la départementale D202.
- **Uh2** : correspondant au secteur de l'Yvette

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage et des cœurs d'îlot verts à protéger ou à mettre en valeur.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de patrimoine à protéger.

ARTICLE Uh.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les surfaces commerciales supérieures à 100m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les garages automobiles, activités d'entretien ou de réparation de véhicule terrestre à moteur ;

- La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique.

1.2 Dispositions applicables au secteur Uh2

En outre, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités au-delà du deuxième rang par rapport à la voirie publique sur laquelle débouche le terrain, à l'exception de l'aménagement ou de l'extension des constructions existantes et des annexes.

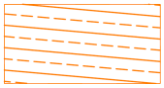
ARTICLE Uh.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de plus de 10 logements à condition que 20% de l'opération soient destinés au logement social,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Dans les secteurs de cœur d'îlot identifiés dans les documents graphiques conformément à l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20m² ;
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites au chapitre V du présent règlement relatif aux dispositions applicables aux éléments de patrimoine à protéger.
- Les constructions mentionnées précédemment localisées dans les zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, à condition qu'elles fassent l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire pourront être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.2. Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

Site urbain constitué où la constructibilité est limitée		La constructibilité est autorisée à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

ARTICLE Uh.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4 m;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m.

Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE Uh.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE Uh.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques ;
- Pour les garages et annexes qui peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un recul minimal de 2,50 mètres ;
- Pour les constructions sur une unité foncière située à l'angle de deux voies, qui peuvent s'implanter à l'alignement par rapport à l'une des deux voies et à selon un recul minimal de 2,50 mètres dans les autres cas.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Uh.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou selon un recul minimal de 2,50 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

En outre, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètre.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE Uh.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

9.2. Dispositions applicables au secteur Uh1

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

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

9.3. Dispositions applicables au secteur Uh2

Pour les unités foncières inférieures à 500m^2 :

- L'emprise au sol ne pourra excéder 25% de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supérieures à 500m^2 :

- L'emprise au sol ne pourra excéder :
  - 25 % pour les premiers 500m² (non localisés) de l'unité foncière,
  - 10 % pour la surface restante (non localisés) de l'unité foncière.

9.4. Disposition applicables aux secteurs concernés par la trame 'constructibilité limitée' sur le règlement graphique

L'emprise au sol des constructions situées dans les secteurs concernés ne pourra excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE Uh.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE Uh.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.
- Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement et d'extension sont autorisés, quel que soit le niveau bas du rez-de-chaussée, sous réserve de ne pas augmenter sa hauteur.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.
- La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- L'éclairement des combles doit provenir :
    - Soit de baies percées dans le pignon,
    - Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
    - Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.

- Une extension ou une annexe doit être couverte :
    - d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
    - d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
    - d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.
- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Sur les constructions nouvelles, les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.

- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.7. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE Uh.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6e logement	**Habitat collectif :** 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE Uh.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant, comprenant un diamètre minimal de 6m et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de

végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

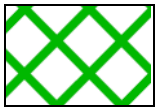
Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les parcs de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.
Cœurs d'îlot verts à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, majoritairement privés, constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain existant. Sources de biodiversité, il participe à la qualité des paysages et du cadre de vie. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant : - Un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans la limite de 3m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère, - Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et

Catégories	Représentation	Prescriptions
		personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignements repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.
Arbre remarquable à protéger		Les arbres remarquables repérés sont à conserver.
Cordon boisé à préserver		Les cordons boisés repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE Uh.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uh.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Dispositions générales

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

15.2 Dispositions applicables aux opérations de plus de 5 logements

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE Uh.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Uc

PREAMBULE

La **zone Uc** correspond aux secteurs d'habitat collectif de la commune.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage et des cœurs d'îlot verts à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE Uc.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat temporaire ou permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les surfaces commerciales supérieures à 100m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les garages automobiles, activités d'entretien ou de réparation de véhicule terrestre à moteur ;
- La destruction des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique.

ARTICLE Uc.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de plus de 10 logements à condition que 20% de l'opération soient destinés au logement social,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs de cœur d'îlot identifiés dans les documents graphiques conformément à l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin de moins de 20m² de surface de plancher.

ARTICLE Uc.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m.

Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE Uc.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Uc.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Uc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

En outre, un recul différent peut être admis pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limites séparatives ou selon un recul minimal de 5m par rapport aux dites limites.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE Uc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE Uc.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE Uc.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.
- La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- L'éclairement des combles doit provenir :
    - Soit de baies percées dans le pignon,
    - Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
    - Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.
- Une extension ou une annexe doit être couverte :
    - d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
    - d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
    - d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.

- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.

- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Sur les constructions nouvelles, les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.7. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE Uc.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à	**Habitat collectif :** 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
	compter du 6e logement	
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE Uc.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant, comprenant un diamètre minimal de 6m et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

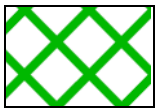
Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les parcs de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.
Cœurs d'îlot verts à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, majoritairement privés, constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain existant. Sources de biodiversité, il participe à la qualité des paysages et du cadre de vie. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant : - Un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans la limite de 3m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère, - Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

ARTICLE Uc.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uc.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Dispositions générales

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

15.2 Dispositions applicables aux opérations de plus de 5 logements

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE Uc.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Up

PREAMBULE

La **zone Up** est destinée à accueillir majoritairement de l'habitat individuel. Elle présente des qualités paysagères remarquables à préserver.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE Up.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les surfaces commerciales supérieures à 100m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les garages automobiles, activités d'entretien ou de réparation de véhicule terrestre à moteur ;
- La destruction des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique.

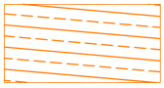
ARTICLE Up.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.2. Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

Site urbain constitué où la constructibilité est limitée		La constructibilité est autorisée à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

ARTICLE Up.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;

- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m.

Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE Up.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE Up.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Up.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètre..

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;

- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE Up.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE Up.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE Up.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.
- La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- L'éclairement des combles doit provenir :
    - Soit de baies percées dans le pignon,
    - Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
    - Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.
- Une extension ou une annexe doit être couverte :
    - d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
    - d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
    - d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.
- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Sur les constructions nouvelles, les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.7. Intégration des façades principales des commerces

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE Up.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6e logement	**Habitat collectif :** 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
		de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE Up.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant, comprenant un diamètre minimal de 6m et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

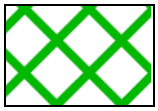
Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.

ARTICLE Up.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Up.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE Up.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Um

PREAMBULE

La **zone Um** correspond aux hameaux de St Hubert (situé dans la partie Ouest), des Layes et des Baudouins (situés dans la partie Est de la commune).

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Um1 : qui correspond à un secteur de grandes demeures et de pavillonnaire sur grandes parcelles à Saint-Hubert et au hameau des Beaudoins**
- **Um2 : qui correspond à un habitat de bourg rural et pavillonnaire à Saint-Hubert et au hameau des Layes**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage et de patrimoine à mettre en valeur.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de patrimoine à protéger.

ARTICLE Um.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les surfaces commerciales supérieures à 100m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les garages automobiles, activités d'entretien ou de réparation de véhicule terrestre à moteur ;

- La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique.
- Dans le sous-secteur Um1 : Les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités au-delà du deuxième rang par rapport à la voirie publique sur laquelle débouche le terrain, à l'exception de l'aménagement ou de l'extension des constructions existantes et des annexes.
- Dans le sous-secteur Um2 : les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités hors de la bande de constructibilité principale, à l'exception de la surélévation ou de l'extension des constructions existantes et leurs annexes.

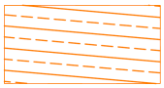
ARTICLE Um.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de plus de 10 logements à condition que 20% de l'opération soient destinés au logement social,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites au chapitre V du présent règlement relatif aux dispositions applicables aux éléments de patrimoine à protéger.

2.2. Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

Site urbain constitué où la constructibilité est limitée		La constructibilité est autorisée à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

2.3. Dispositions applicables aux murs à protéger ou à conforter

Murs à protéger ou à conforter	_____	La réalisation de brèche n'est pas autorisée.

ARTICLE Um.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m.

Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

En outre, lorsque la création d'accès impacte une rigole identifiée sur le règlement graphique, une solution alternative au busage devra être recherchée (sous forme de passerelle).

Dans tous les cas, la mutualisation des accès sera demandée.**ARTICLE Um.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE Um.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques sauf mention contraire aux documents graphiques (règlement et OAP).

Ainsi, le long de la rue du gouvernement, une marge de recul de 10 mètres doit être respectée de part et d'autre de la voie, à l'exception des alignements à préserver et repérés sur le règlement graphique.

De plus, un recul de 20m devra être respecté le long de la route départementale 191 au niveau du hameau de Saint-Hubert. Seules des annexes pourront être réalisées dans cette marge de retrait.Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Um.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur les parcelles identifiées au règlement graphique comme devant faire l'objet d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :

- sur les deux limites séparatives,
- sur une seule des limites séparatives,
- selon un recul minimal de 2,50 mètres

Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives
- selon un recul minimal de 2,50 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètre.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE Um.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions applicables au sous-secteur Um1

L'emprise au sol ne pourra excéder 10 % de l'unité foncière

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

9.2. Dispositions applicables au sous-secteur Um2

Une bande de constructibilité* principale s'applique sur une profondeur de 20 m. Dans cette bande, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 20 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Hors de la bande de constructibilité principale, sont autorisées les extensions, surélévations et création d'annexes aux logements existants. Il n'est pas possible d'y créer de nouveaux logements.

Le coefficient d'emprise au sol y est limité à 10 % de la superficie de l'unité foncière concernée et ne se cumule pas aux possibilités de constructibilité dans la bande principale.

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

9.3. Disposition applicables aux secteurs concernés par la trame 'constructibilité limitée' sur le règlement graphique

L'emprise au sol des constructions situées dans les secteurs couverts par la trame de constructibilité limitée ne pourra excéder l'équivalent de 5 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone Um2, si cette trame est située en bande de constructibilité principale, la création de logement y est autorisée, si elle située en bande de constructibilité secondaire, seules les extensions et annexes seront autorisées.

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

ARTICLE Um.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans, soit à des constructions de type R+combles, et à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit des constructions de un niveau

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE Um.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.
- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.
- La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- L'éclairement des combles doit provenir :
    - Soit de baies percées dans le pignon,

  - Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
  - Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.
- Une extension ou une annexe doit être couverte :
  - d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
  - d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
  - d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles des palettes « A » et « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.
- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Sur les constructions nouvelles, les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.
- La réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,

  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.

- Les murs pleins sont interdits, sauf réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt. Les dits murs pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.7. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE Um.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6e logement	**Habitat collectif :** 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE Um.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant, comprenant un diamètre minimal de 20m et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

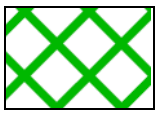
Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°		Ces éléments de paysage repérés, correspondant aux mares et plans d'eau présentant un intérêt paysager, historique et écologique sont à préserver.

Catégories	Représentation	Prescriptions
du code de l'urbanisme)		
Arbre remarquable à protéger		Les arbres remarquables repérés sont à conserver.
Cordons boisé à préserver (L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)		Les cordons boisés repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces éléments de paysage repérés, correspondant aux rigoles, bandes enherbées et rues pavées présentant un intérêt paysager, historique et écologique sont à préserver.

ARTICLE Um.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Um.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Dispositions générales

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

15.2 Dispositions applicables aux opérations de plus de 5 logements

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE Um.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Ue

PREAMBULE

La **zone Ue** est située le long de la RN.10 et est destinée à accueillir des activités économiques.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ueh** : compris entre la RN.10 et la voie ferrée, l'habitat lié à l'activité est autorisé.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

ARTICLE Ue.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les casses-automobiles et activités de logistique ;
- La destruction des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique.

ARTICLE Ue.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition d'être destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Les travaux d'extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

- Les dépôts de matériaux à condition d'être non visible depuis l'espace public et de faire l'objet d'un traitement paysager ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.2. Dispositions applicables au secteur Ueh

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone,
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public.

ARTICLE Ue.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE Ue.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,

- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Ue.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Selon un recul minimal de 20 mètres par rapport à la RN.10 ;
- Selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Ue.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE Ue.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE Ue.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions destinées à l'activité orientées vers les voies publiques ou privées, ou disposant d'un linéaire de plus de 25 mètres doivent comporter :
    - Soit des ouvertures justement proportionnées,
    - Soit des matériaux de deux ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites,…),

- Soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- La création de toitures terrasses végétalisées est recommandée.
- Pour les constructions destinées à l'habitat, en cas de toitures à pente, les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°. La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons ainsi que les façades arrière des constructions doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.

- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences variées et locales, favorables au déplacement des espèces.
- Néanmoins, en fonction des besoins des activités, elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés de grilles ou d'un grillage rigide, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.6. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction.
- Les enseignes de façade devront être discrètes, conçues dans un souci d'ensemble, intégrées et proportionnées au gabarit de la construction.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- Les panneaux signalétiques devront être intégrés de manière harmonieuse.
- Les enseignes de type « totem » en entrée de parcelle seront privilégiées. Elles devront faire l'objet d'un lettrage simple et le nombre de couleurs employé devra être limité.

ARTICLE Ue.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement	

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Commerces	1 place par tranche de 30m²	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Industrie	En fonction des besoins liés à l'entreprise	
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambre, 0,5 place par chambre supplémentaire.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE Ue.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement réalisées.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.
Alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignements repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.
Cordon boisé à préserver		Les cordons boisés repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE Ue.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ue.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Les nouvelles constructions principales doivent faire l'objet d'une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs et la limitation des déperditions énergétiques. La conception doit notamment permettre de limiter les ombres portées entre les bâtiments.
- Les bâtiments d'activités devront présenter de bons niveaux de performance énergétique et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Dans le cas d'une opération d'ensemble, la mutualisation des approvisionnements en énergie devra être étudiée.
- La valorisation des espaces disponibles en toiture des bâtiments d'activités devra être recherchée soit pour :
    - le stockage/récupération des eaux pluviales,
    - la création d'une toiture végétalisée,
    - l'implantation de dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques.

ARTICLE Ue.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Ut

PREAMBULE

La **zone Ut** est destinée à accueillir des activités artisanales et de l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ut1** : correspondant à un secteur d'activités artisanales où l'habitat est soumis à des dispositions particulières.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

ARTICLE Ut.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) ;
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les constructions à usage agricole ;
- La destruction des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique.

ARTICLE Ut.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public.

2.2 Dispositions particulières au secteur Ut1

- Les constructions à usage d'habitat à condition d'être destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements.

ARTICLE Ut.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

3 La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;

4 Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;

5 La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE Ut.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Ut.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Ut.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou selon un recul minimal de 2,50 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Les constructions destinées à l'habitat doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE Ut.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE Ut.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE Ut.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les architectures étrangères à la région ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions destinées à l'activité orientées vers les voies publiques ou privées, ou disposant d'un linéaire de plus de 25 mètres doivent comporter :
    - Soit des ouvertures justement proportionnées,
    - Soit des matériaux de deux ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites,…),
    - Soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- La création de toitures terrasses végétalisées est recommandée.
- Pour les constructions destinées à l'habitat, en cas de toitures à pente, les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°. La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons ainsi que les façades arrière des constructions doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés de grilles ou d'un grillage rigide, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

ARTICLE Ut.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement	
Commerces	1 place par tranche de 30m²	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambre, 0,5 place par chambre supplémentaire.	
Constructions et	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du	

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	public	

ARTICLE Ut.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

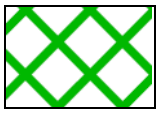
Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de

Catégories	Représentation	Prescriptions
1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.
Cordon boisé à préserver		Les cordons boisés repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE Ut.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ut.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE Ut.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUi

PREAMBULE

La **zone 1AUi** est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'habitat.

Elle se situe au sein et dans le prolongement du tissu bâti existant à l'Ouest du centre ancien de la commune.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur le secteur du château d'eau. L'urbanisation devra respecter les principes de cette OAP.

ARTICLE 1AUi.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile …) à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua.2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les entrepôts ;
- Les surfaces commerciales supérieures à 100m² de surface de plancher ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les garages automobiles, activités d'entretien ou de réparation de véhicule terrestre à moteur ;
- La destruction des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique.

ARTICLE 1AUi.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de plus de 10 logements à condition que 20% de l'opération soient destinés au logement social,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE 1AUi.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions situées en premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m.

Pour les constructions situées au-delà du premier rang, par rapport à la voie principale de desserte, tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE 1AUi.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE 1AUi.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUi.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimal de 2,50m par rapport aux voies et emprises publiques.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE 1AUi.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limites séparatives ou selon un recul minimal de 2,50m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimal de 0,60 mètre.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE 1AUi.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

ARTICLE 1AUi.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE 1AUi.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE 1AUi.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les travaux d'extension et de réhabilitation devront se faire dans le respect des matériaux utilisés et du style de l'époque de la construction principale.

Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40m.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

- Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.
- La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- L'éclairement des combles doit provenir :
    - Soit de baies percées dans le pignon,
    - Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
    - Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.
- Une extension ou une annexe doit être couverte :
    - d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
    - d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
    - d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.
- Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.
- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Sur les constructions nouvelles, les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois…),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences variées et locales, favorables au déplacement des espèces.
- Néanmoins, en fonction des besoins des activités, elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés de grilles ou d'un grillage rigide, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.

- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.7. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

ARTICLE 1AUi.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6e logement	**Habitat collectif :** 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
service public ou d'intérêt collectif		

ARTICLE 1AUi.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant, comprenant un diamètre minimal de 6m et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

ARTICLE 1AUi.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUi.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions principales doivent faire l'objet d'une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs et la limitation des déperditions énergétiques. La conception doit notamment permettre de limiter les ombres portées entre les bâtiments.

En outre, elles doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 1AUi.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone 1AUe

PREAMBULE

La **zone 1AUe** est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'activité économique.

Le secteur concerné est bordé par la RN.10, il est situé dans le prolongement de la zone d'activités du Gros Chêne qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Le secteur compris au sein de la zone 1AUe fait l'objet d'une étude entrée de ville.

L'urbanisation des secteurs classés en zone 1AUe est conditionnée à la réalisation ou au renforcement des équipements (voirie, réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) et devra se faire sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des principes exprimés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de l'étude entrée de ville qui les concernent

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet**.**

ARTICLE 1AUe.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent, les campings, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature ;
- Les casses-automobiles et activités de logistique ;
- La destruction des éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique.

ARTICLE 1AUe.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Les travaux d'extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE 1AUe.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, la mutualisation des accès devra être recherchée.

ARTICLE 1AUe.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,

- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE 1AUe.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Selon un recul minimal de 20 mètres par rapport à la RN.10
- Selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE 1AUe.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE 1AUe.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE 1AUe.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

ARTICLE 1AUe.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve que le parti d'aménagement soit assumé et qu'il s'insère dans son environnement par l'utilisation de formes et/ou de matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

11.2. Formes

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions destinées à l'activité orientées vers les voies publiques ou privées, ou disposant d'un linéaire de plus de 25 mètres doivent comporter :
    - Soit des ouvertures justement proportionnées,
    - Soit des matériaux de deux ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites,…),
    - Soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

11.3. Toitures

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.
- Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- La création de toitures terrasses végétalisées est recommandée.
- Pour les constructions destinées à l'habitat, en cas de toitures à pente, les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°. La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.
- Sur une construction ou installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.
- Les murs pignons ainsi que les façades arrière des constructions doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation…) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.5. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés de grilles (hors grillage rigide), de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.
- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Sur les limites séparatives :

- La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.
- Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Dans tous les cas :

- Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.
- Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre…).
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

11.6. Intégration des façades principales des commerces

- Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction.
- Les enseignes de façade devront être discrètes, conçues dans un souci d'ensemble, intégrées et proportionnées au gabarit de la construction.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- Les panneaux signalétiques devront être intégrés de manière harmonieuse.

- Les enseignes de type « totem » en entrée de parcelle seront privilégiées. Elles devront faire l'objet d'un lettrage simple et le nombre de couleurs employé devra être limité.

ARTICLE 1AUe.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Concernant le stationnement lié à l'habitat, au minimum la moitié des places exigées doit être réalisée en surface, éventuellement couverte, de préférence par une toiture végétalisée, mais non close.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

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

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio et T1 : 1 place par logement T2 et T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement	
Commerces	1 place par tranche de 30m²	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
		supérieure à 300m² de surface de plancher
Industrie	En fonction des besoins liés à l'entreprise	
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambre, 0,5 place par chambre supplémentaire.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

ARTICLE 1AUe.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

En cas de réalisation de toiture végétalisée, celle-ci pourra compter dans le calcul de la superficie minimale d'espaces verts, à raison de 50 % maximum de la superficie de la toiture végétalisée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement réalisées.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2 Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignements repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.
Cordon boisé à préserver		Les cordons boisés repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE 1AUe.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions principales doivent faire l'objet d'une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs et la limitation des déperditions énergétiques. La conception doit notamment permettre de limiter les ombres portées entre les bâtiments.

Les bâtiments d'activités devront présenter de bons niveaux de performance énergétique et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Dans le cas d'une opération d'ensemble, la mutualisation des approvisionnements en énergie devra être étudiée.

La valorisation des espaces disponibles en toiture des bâtiments d'activités devra être recherchée soit pour :

- le stockage/récupération des eaux pluviales,
- la création d'une toiture végétalisée,

- l'implantation de dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques.

ARTICLE 1AUe.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone 2AU

PREAMBULE

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à long terme afin d'anticiper les éventuels besoins futurs en équipements publics (parc paysagé, jardins familiaux équipements sportifs, etc.). Cette dernière est rendue constructible via une modification du PLU et un passage en 1AU.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). L'urbanisation devra respecter les principes de cette OAP.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 2AU, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers …). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulations douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé :

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entrainant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

PREAMBULE

La **zone A** est une zone agricole essentiellement présente dans la partie Ouest de la commune, au-delà de la RN.10 et dans la partie Est, au cœur des espaces boisés.

Elle comprend les quatre sous-secteurs suivants :

- **Ae** : zone d'activité isolée (STECAL)
- **Ag** : aires d'accueil des gens du voyage (STECAL)
- **As** : secteur de sédentarisation des gens du voyage (STECAL)
- **At** : zone de compostage (STECAL)

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de patrimoine à protéger.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.;
- La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles se situent dans un rayon de 100 mètres autour d'une construction existante et qu'elles respectent les surfaces minimales d'installation définies dans le cadre du schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines ;
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ;
- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites au chapitre V du présent règlement relatif aux dispositions applicables aux éléments de patrimoine à protéger.
- Les constructions mentionnées précédemment localisées dans les zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, à condition qu'elles fassent l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire pourront être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux d'extensions des bâtiments d'habitation existants, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas altérer la qualité paysagère du site,
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L123.1.5-II.6 du code de l'urbanisme, est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole existante au moment de l'approbation du PLU, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur de :
    - l'hébergement hôtelier (gîte, chambres d'hôtes,..),
    - les activités touristiques et de loisirs,
- Le stationnement induit par les changements de destination précités est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site

2.2 Dispositions applicables au secteur Ae

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations nécessaires aux activités existantes, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.3 Dispositions applicables au secteur Ag

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif : des aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

2.4 Dispositions applicables au secteur As

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes (mentions exclusives l'une de l'autre):

Soit :

En l'absence de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sont autorisés le stationnement de caravanes et les constructions démontables liées au fonctionnement des terrains familiaux des gens du voyage.

Soit :

En l'absence de stationnement de caravanes sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2.5 Dispositions applicables au secteur At

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations liées à l'activité de compostage en conformité avec la réglementation en vigueur dans ce domaine et sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

2.6 Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

Bande de protection des lisières boisées de plus de 100 hectares		De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité. Peuvent notamment être admis : - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers banalisés, - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestière, - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la marge de recul. - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes, à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt,

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes

de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1 l/s/ha.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

Dispositions applicables au secteur At

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, notamment par ruissellement sur les aires de compostage, doivent être traitées par un ou plusieurs dispositifs de traitement adéquat.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 20 mètres de l'alignement des routes nationales,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en un retrait des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

9.2 Dispositions applicables au secteur As

Pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'emprise au sol ne pourra excéder 5% de l'unité foncière.

En cas de stationnement de caravanes (cf. article 2), les constructions démontables liées au fonctionnement des terrains familiaux ne pourront excéder 15m^2 de surface de plancher.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitat est limitée à 8 mètres au faîtage.

La hauteur totale maximale des autres constructions est limitée à 14 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

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

10.2. Dispositions applicables aux secteurs Ae

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

10.3. Dispositions applicables au secteur As

La hauteur maximale des résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est limitée à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site.
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières. Dans tous les cas, les essences locales seront préférées.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2. Dispositions applicables aux secteurs Ae, As et At

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces perméables dont 40% traités en espaces verts de pleine terre.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

13.3. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés (L.130-1 du code de l'urbanisme)		Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Zone humide à préserver (L.123.1.5.III-2° du code de l'urbanisme)		Outre les interdictions relatives à la zone A, sont interdits : 1. Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ; 2. Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ; 3. L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ; 4. L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (construction de service public ou d'intérêt collectif…) sont autorisées à hauteur de 20 % de la surface protégée dans une limite de 4m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces éléments de paysage repérés, correspondant aux mares et plans d'eau présentant un intérêt paysager, historique et écologique sont à préserver.
Arbre remarquable à protéger		Les arbres remarquables repérés sont à conserver.
Alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignements repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou

Catégories	Représentation	Prescriptions
		plantations existantes.
Cordons boisé à préserver		Les cordons boisés repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE

La **zone N** est une zone naturelle à protéger en raison de ses qualités écologiques et paysagères et qui inclut le périmètre Natura 2000. Toutes les constructions nouvelles sont interdites pour une protection forte des paysages et de la biodiversité.

Elle comprend le-sous-secteur suivant :

- **Nhs** : secteur d'habitat isolé singulier, détouré au classement en forêt de protection.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de patrimoine à protéger.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 ;
- La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites au chapitre V du présent règlement relatif aux dispositions applicables aux éléments de patrimoine à protéger ;
- Les constructions mentionnées précédemment localisées dans les zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, à condition qu'elles fassent l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire pourront être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux d'extensions des constructions d'habitations existantes, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas compromette l'activité agricole et de ne pas altérer la qualité paysagère du site ;
- Le changement de destination des bâtiments repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123.1.5-II.6 du code de l'urbanisme, est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur de :
    - l'hébergement hôtelier (gîte, chambres d'hôtes,..),
    - les activités touristiques et de loisirs,
- Le stationnement induit par les changements de destination précités est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site.

2.2 Dispositions applicables au secteur Nhs

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique de la construction d'habitation existante et désignée au moment du classement en forêt de protection est autorisée ;
- Dans la limite du détourage de l'EBC, les carrières à chevaux sont autorisées, ainsi que la présence de chevaux dans les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

2.3 Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

Bande de protection des lisières boisées de plus de 100 hectares		De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité. Peuvent notamment être admis : - Les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives ou culturelles (dispositifs d'informations, installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore, aménagement de parcours de santé…) à condition de respecter les sites, les paysages et l'environnement, - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la

		marge de recul, - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers banalisés, - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestière. - Les installations et aménagements liés à l'entretien et à la gestion forestière - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes, à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,…). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR…) et de répondre aux normes pour faciliter le passage des personnes à mobilité réduite'.

3.1. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 2,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux publics de collecte en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il sera réalisé par un dispositif conforme à la réglementation du SPANC, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduaires liées à l'activité (artisanat, industrie, …) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la règlementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1 l/s/ha.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 20 mètres de l'alignement des routes nationales,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en un retrait des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Par ailleurs à proximité des berges :

- Les nouvelles clôtures doivent s'implanter à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau et doivent préserver les arbres et les plantations présents.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 8,5 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains déjà bâtis ou clos de murs à la date d'approbation du PLU.

- Pour les terrains clos de murs et non bâtis, les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau
- L'extension de constructions existantes qui ne respectent les règles de recul ci-dessus sera néanmoins autorisée à condition de respecter un recul de 5,00 m des berges des cours d'eau. fossés, rigoles et plans d'eau.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, sylvicole ou forestière, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

9.2 Dispositions applicables au secteur Nhs

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, sylvicole ou forestière, l'emprise au sol ne pourra excéder l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions d'habitation et d'activités est limitée à 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

10.2 Dispositions applicables au secteur Nhs

Sans objet

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

Les architectures étrangères à la région ou empruntés aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes)
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « *Essences végétales* »).

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières. Dans tous les cas, les essences locales seront préférées.

Le long des berges des cours d'eau, fossés, rigoles et plans d'eau une bande enherbée de 5 mètres devra être préservée sauf pour les terrains présentant, à la date d'approbation du PLU, une clôture pleine (mur) implantées à moins de 5 mètres.

13.2 Dispositions applicables au secteur Nhs

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces perméables dont 40% traités en espaces verts de pleine terre.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par un traitement végétal adapté.

En outre, les aires de stationnement doivent, de préférence, faire l'objet d'un revêtement perméable et durable. Dans ce cas, leur surface pourra être comptabilisée au sein du calcul des espaces verts.

13.3 Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés (L.130-1 du code de l'urbanisme)		Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (L 123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme)		Ces éléments de paysage repérés, correspondant aux mares et plans d'eau présentant un intérêt paysager, historique et écologique sont à préserver.
Alignements d'arbres à préserver ou à créer		Les plantations d'alignements repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.
Cordons boisé à préserver		Les cordons boisés repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et aux voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve doit respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES, REPERES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L. (L 123-1-5-III-2°DU CODE DE L'URBANISME :

La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique est interdite.

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites aux articles 11 et des dispositions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Liste des éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphiques :

Numéro	Type de construction	Adresse	Référence cadastrale	Eléments remarquables à préserver et dispositions spécifiques
1	Eglise	Place de l'Eglise	AN 118	- Jardin, - Mur de clôture en meulière, - Cheminement derrière le presbytère, bordé de murs en meulière.
2	Ancienne mairie	Place de l'Eglise	AN 119	- Modénatures, - Equilibre architectural.
3	Ancienne école de garçon	2, rue de la Bourbonnerie	AN 119	- Modénatures en brique, - Ferronnerie, - Toiture en zinc.
4	Maison de bourg	8, rue de la Bourbonnerie	AN 136	- Ferronnerie, - Modénature, - Façade en meulière.
5	Entre la maison	10, rue de la	AN 138	- Four à pain en saillie en meulière.

Numéro	Type de construction	Adresse	Référence cadastrale	Eléments remarquables à préserver et dispositions spécifiques
	rurale et de bourg	Bourbonnerie		- Façade en meulière.
6	Maison de la place de l'ancienne mairie	Place de l'Ancienne Mairie	AN 114-115-1	- Implantation à l'alignement, - Modénatures, - Lucarne, - Ferronnerie.
7	Maison de bourg	Equivalent 11, rue de la Bourbonnerie	AN 156	- Passage charretier donnant sur une cour, - Enduit rocaillé, - Ferronnerie, - Modénatures.
8	Maison de bourg	80, rue de la Bourbonnerie	AL 86-87	- Enduit rocaillé, - Modénature.
9	Maison de notable	22, rue de l'Artoire	AK 33	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures.
10	Villa	20, rue de l'Artoire	AK 234	- Portail, - Mur de clôture, - Ferronnerie.
11	Maison de notable	8, rue de la Forêt	AB 54	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures. - Les percements en façade sont autorisés à condition de retrouver les ouvertures d'origine.
12	Patrimoine rural	Angle rue de la Forêt / St Hubert	AB 156	- Croix de chemin au hameau de Saint-Hubert.
13	Patrimoine rural	Angle rue de la Forêt / St Hubert	AB 156	- Oratoire de Saint-Hubert.
14	Maison de bourg	3, rue de St Hubert	AB 46	- Ferronnerie, - Modénatures, - Lucarne, - Symétrie des ouvertures.
15	Maison de notable	14, rue de la Forêt	AB 45	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures, - Symétrie des ouvrants.
16	Maison de notable	59, rue de la Haie aux Vaches – côté rue des Chantiers	AB 12	- Corniche et modénatures, - Portail, - Murs de clôture,

Numéro	Type de construction	Adresse	Référence cadastrale	Eléments remarquables à préserver et dispositions spécifiques
				- Parc avec bassin.
17	Maison de notable	30, rue du Gouvernement	AB 244	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures, - Parc, - Forme de toiture et charpente intéressante (aisseliers apparents).
18	Chapelle des Layes	Angle chemin des Essarts / Baudoins / Yvette et de la Butte Rouge	E 119	*Remarque : fait l'objet d'une demande de classement au titre des monuments historiques*
19	Château de l'Artoire	Rue de l'Artoire	D 577	- Portail, - Mur de clôture, - Modénature, - Etang.
20	Château de la Romanie	21, rue de Rome	AR 226	- Modénature, - Forme de toiture et charpente intéressante (aisseliers apparents).
21	Manoir des Gandines	Chemin John Larcombe	OC 313	- Bâtiment et parc remarquables.
22		Ferme de Montmort	AS 26-37-38-39	- Tour carré, - Intégrité de la cour, - Simplicité des volumes, - Nouveaux percements en toiture à condition d'être ouverts sur la cour, réalisés sur le tiers inférieur de la toiture et encastrés, - Nouveaux percements en façade à condition d'être ouverts sur la cour et de respecter les formes et les rythmes existants, - Présence d'une mare et de douves.
23		Ferme de la Massicoterie	OF 113-114-152	- Volume simple et aspect épuré de la grange. - Intégrité de la cour. - Murs de clôture. - Simplicité du volume du corps de ferme.

Numéro	Type de construction	Adresse	Référence cadastrale	Eléments remarquables à préserver et dispositions spécifiques
				- Présence de deux grands porches. - Nouveaux percements en toiture à condition d'être ouverts sur la cour, réalisés sur le tiers inférieur de la toiture et encastrés. - Nouveaux percements en façade à condition d'être ouverts sur la cour et de respecter les formes et les rythmes existants. - Présence de trois mares.
24		Ferme de la rue Verte	OE 331	- Intégrité de la cour. - Simplicité des volumes. - Nouveaux percements en toiture à condition d'être ouverts sur la cour, réalisés sur le tiers inférieur de la toiture et encastrés. - Nouveaux percements en façade à condition d'être ouverts sur la cour et de respecter les formes et les rythmes existants. - Présence d'une mare.
25		Ferme de la Tasse	OB 780	