

# EXTRAITS DU RÈGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2009  
Modification n°7 du PLU

**Dossier de modification**



# SOMMAIRE

ZONE N

3

# ZONE N

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2

---

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admis sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement
- la reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne pourra pas dépasser celle des bâtiments précédents
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois
- les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement limitées à 500 m<sup>2</sup> maximum à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables, pique-nique, postes d'observation ...)
- les abris de bétail d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient en construction légère et démontable, en bois, posés sur des plots
- les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'entretien et à la gestion des milieux naturels
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

Dans le STECAL N\* sont admis les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'accueil du public ainsi que que les constructions et installations nécessaires à ces équipements publics, et notamment dans ce secteur les garages à vélos.

#### **PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES**

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres**

*Voies non communales*

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD 938	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert

### Voies ferrées

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RER B	Limite Essonne Gare de St-Rémy-les-Chevreuse	4	30 m	Tissu ouvert

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (*voir annexes*).

### **Risques d'inondation**

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral au 2 novembre 1992 (voir annexes servitudes d'utilité publique).

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Les zones d'expansion naturelles des crues, en particulier sur les secteurs des Prés Vaugien et des Prés du Pont Blonnier doivent être laissées libres de tout obstacle.

---

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### **ACCES**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Les aires de stationnement doivent être disposées de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **DESSERTE ET VOIRIE**

**Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé et une piste cyclable.

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 2,50 m de large seront considérés comme des voies carrossables. A défaut, ils seront considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

---

#### **ARTICLE N 4      DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

##### **ASSAINISSEMENT**

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et respectant les caractéristiques dudit réseau.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à sa réglementation en vigueur.

Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement.

Le terrain doit être aménagé de telle façon qu'il absorbe les eaux pluviales.

Pour les aires de parking, l'installation d'un débourbeur/ déshuileur est obligatoire.

---

#### **ARTICLE N 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE N 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

**Dans la zone N :**

Les constructions et les installations devront être implantées à 10 m minimum de l'axe de la voie.

**Dans le STECAL N\* :**

Les constructions et les installations devront être implantées à 0,5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

---

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**Dans la zone N :**

Les constructions devront être implantées au minimum à 10 m des limites séparatives.

**Dans le STECAL N\* :**

Les constructions et les installations pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait de 0,5 m minimum

---

**ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

**Dans la zone N :**

Non réglementé

**Dans le STECAL N\* :**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain.

---

**ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans la zone N :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder celles des bâtiments existants.  
La hauteur des abris à bétail ne devra pas dépasser 4 m.

**Dans le STECAL N\* :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m au point le plus haut.

---

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- à l'intégrité des espaces naturels

Sont interdits, **sauf dans le STECAL N\*** :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Il est interdit de laisser en état tout matériau destiné à être recouvert par un pavement quelconque (enduit, peinture, etc ...).

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière ou pastorale seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

Elles ne pourront être implantées à moins de 5 m des bords des cours d'eau.

Les abris à bétail seront en bois avec une toiture à une ou deux pentes couvertes de matériaux légers de couleur sombre et mate.

Les bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

Il est recommandé de consulter préalablement les cahiers de recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse :

- le cahier de recommandations architecturales du Parc
- le guide éco habitat du Parc
- le guide éco jardin du Parc (sortie prévue en juillet 2009)
- le guide des couleurs et des matériaux du Parc
- le guide des enseignes, pré-enseignes et publicité – Dispositifs et charte signalétique du Parc

---

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

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

### **STATIONNEMENT DEUX-ROUES**

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos ...) devront être prévus pour tout projet d'aménagement.

---

## **ARTICLE N 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

---

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

Les espaces paysagers répertoriés (*voir plan en annexe "espaces à protéger"*) sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique.

Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

### **ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER**

**Dans le STECAL N\*, a minima 30% de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre.**

---

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé