ST REMY LES CHEVREUSE
Département des Yvelines

Saint-Rémy
lès-Chevreuse

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2009

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2010

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010.

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2011.

Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2013

Modification n°4/5/6 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2018

Modification n°7 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2019

Modification simplifiée n°8 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2019

Modification n°9 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2020

Espace Ville

SOMMAIRE

ZONE UA…… 4
ZONE UE……16
ZONE UF……29
ZONE UH…… 36
ZONE UL…… 47
ZONE A…… 55
ZONE N…… 61
ZONE 1N…… 67
ZONE 2N…… 73
ANNEXES……79

ZONE UA

La zone UA comprend un sous secteur : UAa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 10

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferraille de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir
- En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 5 logements ou plus devra comprendre un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux

PROTECTIONS, 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 5 (Rue Ditte)	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 938	Rue Ditte à rue de Paris	3	100 m	Tissu ouvert
RD 906	Avenue Gal Leclerc	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-lès-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 du 2 novembre 1992 *(voir plan des zones inondables)*. Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.
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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour l'accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

DESSERTE ET VOIRIE

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain ou par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
Elles ne devront pas excéder 50 m. Au delà de 50 m, la pose d'une borne d'incendie pourra être exigée.

ARTICLE UA 4 LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démoli doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau.
L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement

avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.
Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.
Des systèmes individuels pourront être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

AUTRES RESEAUX

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et extensions de bâtiment pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.
En cas de retrait celui-ci devra être au maximum de 5 m.
Lorsqu'un alignement de fait existe, il pourra être maintenu.

L'implantation à l'alignement ou à l'alignement de fait n'est possible que lorsque le trottoir, en façade de la parcelle, a une largeur minimum de 2 m. Dans le cas contraire, la construction devra être reculée de la distance nécessaire pour assurer cette largeur de trottoir.

En cas d'implantation à l'alignement, les balcons et éléments de modénature ne devront pas dépasser 0,60 m de profondeur. Ils pourront être autorisés sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public.

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

La continuité de l'alignement pourra être assuré par des murs de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 m, constitués au minimum sur 1,20 m pour les parties pleines, par des parpaings enduits, ou par des pierres meulière. Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de bâtiments existants s'inscrivant dans la continuité du bâti
- aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti
- aux futures constructions implantées sur le tronçon de la rue de la République situé entre la Place du 14 juillet et le 23 rue de la République (côté impair)
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter au delà des 5 m de retrait
- aux équipements et installations techniques liées à la sécurité
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées au moins sur une des limites latérales.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 5 m au droit des limites séparatives.

Cette largeur peut être réduite à 2,50 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies.
Les baies seront cependant autorisées lorsque l'appui sera situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher, ainsi que les baies non ouvrantes et opaques.

Par rapport à la limite de fond de terrain, les constructions doivent respecter les mêmes marges d'isolement que pour les limites latérales, à l'exception de celles non destinées à l'habitation (garage, abri de jardin, etc …) qui pourront s'implanter sur cette limite de fond.

Les piscines non couvertes devront être implantées à 2,60 m minimum des limites séparatives.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins de 5 m.
Cette distance est ramenée à 2,5 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures.
Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Lorsqu'un projet comprend à la fois un équipement public et un bâtiment à usage d'habitation la règle ne s'applique pas.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

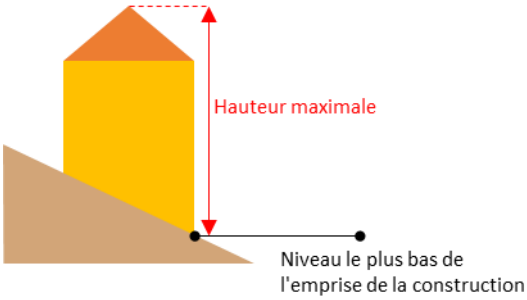
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 m.

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables :

- le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 1 mètre.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.
Pour les bâtiments en fond de parcelle, non accolés au bâtiment principal , la hauteur ne doit pas excéder 5 m.

Les sous-sols ne devront pas dépasser de + 0,80 m au dessus du terrain naturel.



Secteur UAa

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 m.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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.

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

Les volumes des constructions devront être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Le plan et l'implantation devront être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable seront autorisées nonobstant les règles ci-dessous, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires etc …
Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

LES FAÇADES

Les bâtiments présentant un long linéaire de façade sur voie devront rappeler, par des décrochements de toiture et des dispositifs de façade, le rythme des bâtiments traditionnels afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.
Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

- les matériaux
  - sauf pour les constructions en bois ou bardage bois, les bâtiments seront enduits sauf la pierre naturelle qui pourra être beurrée à pierre vue
  - lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, les tons rappelleront les enduits traditionnels et les tons seront ceux préconisés dans le nuancier conseil du PNR. Les enduits seront voisins des ravalements anciens
  - les couleurs violentes ou apportant une note discordante dans l'environnement sont interdites
  - lorsque sa partie visible sera supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions nouvelles devra être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte)
  - les extensions verticales ou horizontales des bâtiments existants devront être conçues en harmonie avec ces bâtiments
  - pour les locaux d'activités, des matériaux différents pourront être acceptés (bardage …) dès lors que l'intégration à l'environnement et avec l'existant est assurée
  - les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect

- les percements
  - les huisseries seront dans les teintes préconisées par le nuancier du PNR
  - sur les immeubles présentant un intérêt historique, les ouvertures existantes ne devront pas être modifiées si ce n'est pour en restituer l'état primitif
  - les constructions à usage d'habitation devront être majoritairement pourvues de volets persiennes
  - les nouvelles ouvertures en façade principale seront limitées et respecteront les proportions des ouvertures existantes qui ne pourront être en aucun cas modifiées sur les maisons traditionnelles.

Les antennes paraboliques sont admises à condition qu'elles soient de même teinte que la façade et non visibles depuis l'espace public.

LES TOITURES

Les panneaux solaires seront admis, ils seront posés en toiture et encastrés.

Les toitures végétalisées seront autorisées.

Sur les bâtiments d'habitation collective, les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support.

- les matériaux
  - les couvertures seront en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise
  - la tonalité des tuiles sera dans les tons rouge-brun nuancé, le noir étant exclu
  - le shingle sera admis pour les abris de jardin et bûchers, dans un ton rappelant la couverture de la construction principale
  - des matériaux tels que zinc, cuivre, etc … pourront être utilisés

- les pentes de toit
  - les constructions devront opter pour une toiture à double pente.
    Les toitures terrasses pourront être autorisées
  - les pentes de toit des bâtiments principaux seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures des vérandas et bâtiments annexes pourront comporter une seule pente plus faible que celles des bâtiments principaux.
  - les pentes de toiture des bâtiments annexes pourront être différentes de celles du bâtiment principal
  - les toitures des bâtiments annexes pourront comporter une seule pente
  - les toitures à trois ou quatre pans seront admises pour les immeubles collectifs à partir d'une ligne de faîtage supérieure ou égale à 8 m
  - le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à ceux des maisons avoisinantes, sauf pour les constructions annexes
  - les locaux d'activités pourront opter pour une pente de toit différente
  - d'autres formes de toitures sont toutefois autorisées pour les constructions présentant une architecture innovante et en particulier celles qui prennent en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale

- les ouvertures
  - les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière …) soit par des châssis vitrés, soit par des verrières telles que définies en annexe
  - dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières telles que définies en annexe.

- la réhabilitation des toitures

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

LES CLOTURES

- hauteur

Les nouvelles clôtures n'excèderont pas 1,80 m de hauteur totale.
Dans le cas de murs bahuts, ils pourront être surmontés, dans la limite n'excédant pas 1,80 m, d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

- aspect

Les clôtures seront d'un modèle simple, minérales, constituées d'un mur plein et composé d'un seul type de matériau, ou mur bahut, à pierre vue ou enduit, surmonté d'une clôture, s'harmonisant avec la construction principale et son environnement.
Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses …), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les murs de soutien de terres seront :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage …)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage …)

Dans les zones inondables, les haies et les clôtures devront être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc …). Le long de l'Yvette et du Rhodon, les clôtures devront être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

LES COMMERCES

Les devantures devront être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Dans la mesure du possible, les menuiseries en bois traditionnelles seront conservées.

Les couleurs des devantures devront être celles préconisées dans le nuancier conseil du PNR.
Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques devra être intégré à l'intérieur du bâtiment.

SONT INTERDITS

- les constructions sur remblais rapportées
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région
- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- l'utilisation du blanc pur en enduit
- l'aspect faux bois sur tous les éléments (façades, huisseries, volets, portes, menuiseries),
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibre-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devra se situer à l'intérieur des constructions.
Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement à partir de 60 m² de surface de plancher ; 1 place seulement en deçà 1 place par logement social	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Constructions destinées aux restaurants	Non réglementé	
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 25 m² de surface de plancher	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 35 m² de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 60 m² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 60 m² affectées à l'activité	Par excès

La dimension d'une place de stationnement sera de 2,5 m x 5 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

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

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

En dehors des besoins de stationnement, les espaces non bâtis devront être végétalisés quelque soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse devra faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations devront comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige.

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
Elles devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.
Les essences d'arbres et arbustes seront choisis de préférence dans la liste préconisée par le PNR et figurant en annexe.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE UE

La zone UE comprend six sous secteurs : UEa et UEd correspondant aux lotissements de la vallée du Rhodon, UEb correspondant à l'ancien lotissement du Moc Souris, UEc correspondant aux immeubles collectifs de Beauplan, UEf correspondant au quartier pavillonnaire de Beauplan, UEg correspondant à une partie du quartier du Rhodon, qui bénéficient de prescriptions particulières :

- pour le secteur UEa aux articles 7, 11, 13, 14
- pour le secteur UEb aux articles 7, 8, 11, 14
- pour le secteur UEc aux articles 7, 8, 9, 10, 11, 14
- pour le secteur UEd à l'article 14
- pour le secteur UEf aux l'articles 7 et 14
- pour le secteur UEg aux articles 7 et 14

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- les commerces d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m²
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les bâtiments agricoles
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir
- En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

PROTECTIONS, 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 5 – Rue Ditte	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 938	Limite Magny-les Hameaux PR 14+441 (RD 5) (rue Ditte)	3	100 m	Tissu ouvert
RD 938	PR 14+441 (RD 5) PR 15+573 (hauteur rue A. Dumas)	4	30 m	Tissu ouvert
RD 938	PR 15+573 Limite Essonne	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-lès-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 du 2 novembre 1992 *(voir annexes)*. Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.
Le long des berges de l'Yvette, toute nouvelle construction devra respecter la zone non aedificandi figurant sur au plan.
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.

Risques de glissements de terrain

Dans le secteur Avenue Hoche, pour les terrains à forte déclivité, il est conseillé de faire réaliser une étude de sols avant toute construction afin d'éviter les risques d'effondrement.

Risques d'anciennes carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présentés des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.
Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage d'une largeur de 3 m minimum pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès 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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
Elles ne devront pas excéder 50 m. Au delà de 50 m, la pose d'une borne incendie pourra être exigée.

ARTICLE UE 4 LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démoli doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau

public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.
Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.
Des systèmes individuels pourront être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions de bâtiments devront être implantées au minimum à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul par rapport à l'un des alignements pourra être réduit à 3 m.

Secteur UEa

Les constructions de bâtiment devront être implantées au minimum à 7 m de l'alignement.
Pour les terrains situés à l'angle de deux voies le recul sera de 7 m par rapport à l'alignement d'une des voies et de 10 m par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc …
- aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront être à l'alignement
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers qui pourront être implantés à l'alignement
- aux garages non enterrés si la topographie du terrain ne permet pas de recul qui pourront être implantés entre l'alignement et 5 m de retrait
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les 2 limites latérales si elles ne comportent pas de baies. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 5 m au droit des limites séparatives.

Cette largeur peut être réduite à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.
Les baies seront cependant autorisées lorsque l'appui sera situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher, ainsi que les baies non ouvrantes et opaques.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain à condition que :

- la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative ne soit pas supérieure à 2,80 m. En cas de dénivelé entre deux terrains, cette hauteur sera mesurée par rapport au terrain le plus bas.
- lorsqu'une construction d'une hauteur supérieure existe en limite de fond sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

Les piscines non couvertes devront être implantées à 2,60 m minimum des limites séparatives.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'YVETTE

Pour les parcelles aboutissant à l'Yvette, les constructions de toute nature devront respecter la zone non aedificandi figurant au plan de zonage.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas:

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux abris de jardin de moins de 10 m² qui pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

Secteur UEa

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives pour les parties comportant une ou des baies.
Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Secteur UEb

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives.
Pour les autres constructions, l'implantation sur une des limites séparatives est possible à condition que la hauteur n'excède pas 5 m et qu'elle ne comporte pas d'ouverture sur cette limite.

Secteur UEc

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 m.

Secteur UEf

Les constructions ne doivent s'implanter que sur une seule limite séparative.

Secteur UEg

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives pour les parties comportant une ou des baies.
Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baie.
La construction sur une limite séparative est possible à condition qu'elle ne comporte pas d'ouverture sur cette limite.

Exceptions

Les règles d'implantation de la zone UE ainsi que des secteurs UEa, UEb, UEc et UEg ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sur les limites séparatives.
Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins de 5 m.
Cette distance sera ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures.

Secteur UEb

La distance entre deux constructions sera au minimum de 6 m.

Secteur UEc

La distance entre deux constructions sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8 m.

Exceptions

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 25 % de la surface du terrain.
Lorsque les constructions sont à usage d'habitation, les annexes bénéficieront d'une emprise supplémentaire de 10 % de la surface du terrain.

Secteur UEc

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

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m.

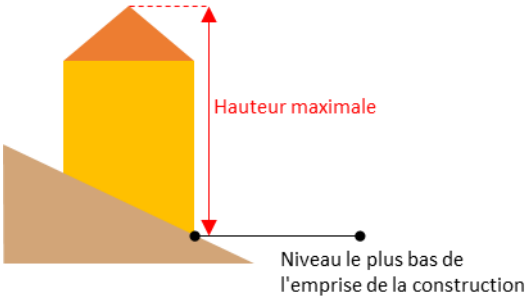
Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables :

- le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 1 mètre.

Dans le cas de terrains à forte pente, cette hauteur sera portée à 11 m. Cette hauteur sera prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Pour les bâtiments annexes cette hauteur sera limitée à 5 m.

Les remblais, pour masquer les surélévations du rez de chaussée sont interdites.



Secteur UEc

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 13 m.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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.

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

Les volumes des constructions devront être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Le plan et l'implantation devront être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable seront autorisées nonobstant les règles ci-dessous, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires etc …
Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les bûchers et abris de jardin pourront être en bois.

LES VOLUMES

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui–ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

LES FAÇADES

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapprochera des couleurs des constructions existantes dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.
Le même matériau de ravalement de façade doit être utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris le soubassement et les annexes, ce qui évite toute multiplication des matériaux.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc …

En aucun cas les matériaux tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, etc … ne pourront rester apparents.

Les antennes paraboliques sont admises à condition qu'elles soient de même teinte que la façade.

LES PERCEMENTS

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Dans la mesure du possible elles devront être axées par rapport aux baies inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

Les menuiseries en bois seront peintes de préférence. Les couleurs de référence sont celles préconisées dans le nuancier du PNR.
Les vernis et les teintes "ton bois" sont à éviter.

LES TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Les toitures végétalisées seront autorisées.

Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes seront possibles.

Les toitures des bâtiments annexes pourront comporter une seule pente.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.

Les couvertures sont réalisées : en tuiles, en ardoises naturelles, en zinc.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal, etc …) sont interdites, de même que les couvertures en tôle ou carreaux de bitume, éternit et semblables.

Le shingle sera admis pour les abris de jardins et bûchers, dans un ton rappelant la couverture de la construction principale.

Les panneaux solaires seront admis , ils seront posés en toiture et encastrés.

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle.

- Les ouvertures
  - les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière …) soit par des châssis vitrés soit par des verrières telles que définies en annexe
  - dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières telles que définies en annexe.

- la réhabilitation des toitures

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc …) seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des adaptations pourront être aussi admises pour les matériaux de toitures.

Leur aspect (couleur, toiture) doit, de toute façon, s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

LES CLOTURES

Elles sont constituées :

- soit par des murs pleins (pierres ou parpaings enduits) n'excédant pas 1,20 m surmontés d'éléments à claire-voie (grillage ou barreaudage simple), le tout n'excédant pas 1,80 m
- soit par des grillages doublés de haies vives n'excédant pas 1,80 m

Sur les limites séparatives, les clôtures en bois ajourées n'excédant pas 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Les panneaux de béton brut ou de métal préfabriqués sont rigoureusement interdits.

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la parcelle bâtie.
De même, les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple, et ne pas excéder 1,80 m.
Dans la mesure du possible, les boites à lettres et autres coffrets techniques seront intégrés à la clôture.

Les murs de soutien de terres seront :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage …)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage …)

Dans les zones inondables, le long du Rhodon, de l'Yvette et du ruisseau de Montabé, les haies et les clôtures devront être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc …). Elles devront être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

Secteur UEa

Les clôtures sur rue devront être uniformes et suivant le modèle joint en annexe.

Secteur UEb

Les clôtures sont obligatoires.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une clôture végétale doublée par un grillage.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

SONT INTERDITS

- les constructions sur remblais rapportées
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région

- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibro-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes

Exceptions

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

IMMEUBLES A PROTEGER

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments repérés (*voir plan en annexe "bâtiments remarquables")* sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de l'immeuble le justifie.

Les transformations seront autorisées dans l'optique soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, soit de recomposer les façades et volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.
Il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Une participation pour non–réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.
Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devra se situer à l'intérieur des constructions.
Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement devra être réalisé à l'intérieur des constructions.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement à partir de 60 m² de surface de plancher ; 1 place seulement en deçà 1 place par logement social 1 place pour 2 logements pour les foyers jeunes travailleurs et résidences étudiants	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Constructions destinées aux restaurants	Non réglementé	
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 25 m² de surface de plancher	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 35 m² de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 60 m² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités		

économiques	1 place par 60 m² affectées à l'activité	Par excès

La dimension d'une place de stationnement sera de 2,5 m x 5 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Dans les immeubles collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos …) devront être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction d'immeuble collectif.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis devront être végétalisés quelque soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Ils devront respecter au minimum 30 % de la superficie du terrain.

Deux arbres devront être plantés pour 100 m² d'espace non bâti.
L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse devra faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations devront comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long des vallées *(cf essences recommandées en annexe)*.

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
Elles devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.
Les essences d'arbres et d'arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le PNR et figurant en annexe.

Secteur UEa

La bande engazonnée, d'une largeur d'environ 2 m, entre la voie et la clôture devra être conservée.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UF

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et les décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferraille de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

PROTECTIONS, 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 906	Avenue Gal Leclerc	3	100 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 annexe)*.

Risques d'anciennes carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présentés des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.
Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage d'une largeur de 3 m minimum pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès 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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Elles ne devront pas excéder 50 m. Au delà de 50 m, la pose d'une borne incendie pourra être exigée.

ARTICLE UF 4 LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démoli doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.
Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.
Des systèmes individuels pourront être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UF 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées au minimum à 8 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UF 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 8 m des limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront être implantées à 2,60 m minimum des limites séparatives.

Exception

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant à condition de ne pas diminuer le retrait qui existe
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UF8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieur à 5 m.
Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.
Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont

autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas équipements publics et d'intérêt collectif et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

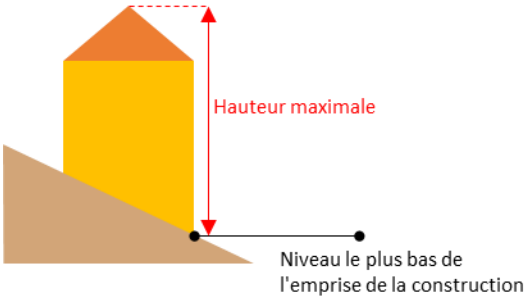
Secteur UFa

L'emprise au sol ne devra pas excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 14 m.
Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Les remblais, pour masquer les surélévations du rez de chaussée sont interdites.



Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, sont interdites.

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

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc …

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

La palette de couleurs préconisée est celle figurant dans le nuancier conseil du PNR.

Les bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

Exceptions

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

LES TOITURES

Les panneaux solaires seront admis , ils seront posés en toiture et encastrés.

Les toitures végétalisées seront autorisées.

LES CLOTURES

Le long du Rhodon, les clôtures devront être implantées au minimum à 5 m du bord du cours d'eau et être conçues de façon à agrandir l'écoulement des eaux.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

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

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devra se situer à l'intérieur des constructions.
Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement à partir de 60 m² de surface de plancher 1 place par logement social, 1 place seulement en deçà	Par excès
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 35 m² de surface de plancher	Par excès

La dimension d'une place de stationnement sera de 2,5 m x 5 m.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Dans les immeubles collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

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

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis devront être végétalisés quelque soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

1/3 de la superficie de la parcelle sera planté ou paysagé.

10 % au moins des arbres plantés seront des feuillus d'essence locale.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse devra faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations devront comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long des vallées.

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 3 places de stationnement.
Elles devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE UH

Cette zone comporte un sous secteur UHa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 7 et 14.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumise à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol
- les carrières et les décharges
- les entrepôts non liés à une activité autorisée
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux
- les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition ou de véhicules usagés (carcasses)
- les commerces de plus de 200 m² de surface de plancher
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les bâtiments agricoles
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
  - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

- En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

PROTECTIONS, 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 5	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 906	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-lès-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 annexe)*.

Risques d'inondation

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 *(voir annexes)*. Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.
Le long des berges de l'Yvette, toute nouvelle construction devra respecter la zone non aedificandi figurant au plan.
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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage d'une largeur de 3 m minimum pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès 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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
Elles ne devront pas excéder 50 m. Au delà de 50 m, la pose d'une borne incendie pourra être exigée.

ARTICLE UH 4 LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démoli doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il sera demandé une régulation des eaux pluviales sur la parcelle puis infiltration de celles-ci in situ si la nature du sol le permet, ou restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.
Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.
Des systèmes individuels pourront être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

AUTRES RESEAUX

- *Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

DECHETS

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons devra donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions de bâtiment devront être implantées au minimum à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul par rapport à l'un des alignements pourra être réduit à 3 m.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers qui pourront s'implanter à l'alignement
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 8 m des limites séparatives.
Cette distance peut être réduite à 5 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies. Les baies seront cependant autorisées lorsque l'appui sera situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher, ainsi que les baies non ouvrantes et opaques.

Pour les parcelles dont la façade n'excède pas 15 m les constructions et extensions pourront s'implanter sur une des limites séparatives.

Les bâtiments annexes pourront s'édifier sur la limite séparative.

Les piscines non couvertes devront être implantées à 2,60 m minimum des limites séparatives.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'YVETTE

Pour les parcelles aboutissant à l'Yvette, les constructions de toute nature devront respecter la zone non aedificandi figurant au plan de zonage.

Secteur UHa

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives à condition de ne pas comporter de baies. Les baies seront cependant autorisées lorsque l'appui sera situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher, ainsi que les baies non ouvrantes et opaques.

La distance par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à 8 m.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront être en limites séparatives
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers qui pourront être en limites séparatives
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance au moins égale à 8 m.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 15 % de la surface du terrain.
Lorsque les constructions sont à usage d'habitation, les annexes (garage, abris de jardin, etc …) bénéficieront d'une emprise supplémentaire de 10 % de la surface du terrain.

Secteur UHa

L'emprise au sol ne devra pas excéder 20 % de la surface du terrain.
Lorsque les constructions sont à usage d'habitation, les annexes (garage, abris de jardin, etc …) bénéficieront d'une emprise supplémentaire de 10 % de la surface du terrain.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas équipements publics et d'intérêt collectif et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

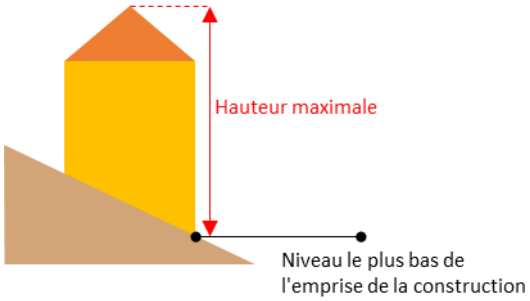
La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m.

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan zones inondables :

- le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 0,6 mètre.

Dans le cas de terrains à forte pente, cette hauteur sera portée à 11 m. Cette hauteur sera prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.

Les remblais, pour masquer les surélévations du rez de chaussée sont interdites.



Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, sont interdites.

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

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Le plan et l'implantation devront être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable seront autorisées nonobstant les règles ci-dessous, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc …

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

LES VOLUMES

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui–ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

LES FAÇADES

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapprochera des couleurs des constructions existantes dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments. Les enduits blancs et vifs sont interdits.
La palette de couleurs préconisée est celui figurant en annexe.

Le même matériau de ravalement de façade doit être utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris le soubassement et les annexes, ce qui évite toute multiplication des matériaux.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc …

En aucun cas les matériaux tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, etc … ne pourront rester apparents.

Les antennes paraboliques sont admises à condition qu'elles soient de même teinte que la façade.

LES PERCEMENTS

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.
Dans la mesure du possible elles devront être axées par rapport aux baies inférieures ou aux parties pleines en maçonnerie.

Les menuiseries en bois seront peintes de préférence. Les couleurs de référence sont celles préconisées dans le nuancier du PNR.
Les vernis et les teintes "ton bois" sont à éviter

LES TOITURES

Les toitures végétalisées seront autorisées.
Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Les toitures terrasses pourront être autorisées ponctuellement.
Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes seront possibles.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des constructions annexes pourront comporter une seule pente.

Les couvertures sont réalisées en tuiles, en ardoise ou en zinc.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal, etc …) sont interdites, de même que les couvertures en tôle ou carreaux de bitume, éternit et semblables.

Le shingle sera admis pour les abris de jardins et bûchers, dans un ton rappelant la couverture de la construction principale.

Les panneaux solaires seront admis, ils seront posés en toiture et encastrés

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement.

- Les ouvertures
  - les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière …) soit par des châssis vitrés soit des verrières telles que définies en annexe
  - dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières telles que définies en annexe.

- la réhabilitation des toitures

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les dépendances (garages, remises, buanderies, abris de jardin, etc …) seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des adaptations pourront être aussi admises pour les matériaux de toitures.

Leur aspect (couleur, toiture) doit, de toute façon, s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

LES CLOTURES

Elles seront constituées :

- soit par des murs pleins (pierres ou parpaings enduits) n'excédant pas 1,20 m surmontés d'éléments à claire-voie (grillage ou barreaudage simple), le tout n'excédant pas 1,80 m

- soit par des grillages doublés de haies vives n'excédant pas 1,80 m

Sur les limites séparatives, les clôtures en bois ajourées n'excédant pas 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Les panneaux de béton brut ou de métal préfabriqués sont rigoureusement interdits.
Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la parcelle bâtie.
De même, les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple, et ne pas excéder 1,80 m.
Dans la mesure du possible, les boites aux lettres et autres coffrets techniques seront intégrés à la clôture.

Les murs de soutien de terres seront :

- en façade sur rue, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 m (grille, grillage …)
- entre deux propriétés, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 20 cm, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1,60 m (grille, grillage …)

Dans les zones inondables, les haies et les clôtures devront être conçues et/ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes, etc …)

Le long de l'Yvette, les clôtures devront être implantées à 5 m minimum du bord du cours d'eau.

SONT INTERDITS

- les constructions sur remblais rapportées
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région
- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibre-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes

Exceptions

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité des projets architecturaux le justifie.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devra se situer à l'intérieur des constructions.
Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement à partir de 60 m² de surface de plancher ; 1 place seulement en deçà 1 place par logement social	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Constructions destinées aux restaurants	Non réglementé	
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 35 m² de surface de plancher	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 25 m² de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 60 m² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 60 m² affectées à l'activité	Par excès

La dimension d'une place de stationnement sera de 2,5 m x 5 m.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Dans les immeubles collectifs les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Des stationnements pour les deux roues devront être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos …) devront être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction d'immeubles collectifs.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis devront être végétalisés quelque soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Il devra être planté un minimum de deux arbres par tranche de 100 m² de surface libre. La plantation de feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long de la vallée de l'Yvette doit être privilégiée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un plan masse indiquant l'emplacement des arbres existants et l'emplacement des plantations à faire.

Ces futures plantations devront comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long des vallées.

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
Elles devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.

Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le PNR et figurant en annexe.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UL

La zone UL comprend un sous secteur ULa qui bénéficie de prescriptions particulières à l'article 2.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- le stationnement de caravanes et de mobil homes isolés conformément aux dispositions des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R443 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les constructions et aménagements de caractère provisoire
- les dépôts de caravanes destinées à l'exposition ou à la vente
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges
- les installations classées qui comportent un risque direct pour l'environnement (type SEVESO)
- les dépôts autres que ceux liés à une activité autorisée
- le traitement artificiel des berges des cours d'eau
- les bâtiments agricoles
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis

- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

Secteur ULa

Les constructions doivent constituer notamment des équipements ou des installations indispensables au fonctionnement des services publics.
Les nouvelles constructions ou installations devront être prévues dans la continuité immédiate de l'existant.

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

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

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus et de part de 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)*.

Zone d'expansion naturelle de crue

Le long des berges des cours d'eau, sur les zones humides avérées, les constructions nouvelles devront respecter une marge de recul de 15 m.

Risques d'anciennes carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présentés des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.
Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage d'une largeur de 3 m minimum pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès 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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Elles ne devront pas excéder 50 m. Au delà de 50 m, la pose d'une borne incendie pourra être exigée.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. le système d'assainissement autonome devra tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles.

ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe avec un débit de fuite global de 1l/seconde/ha.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Il en est de même pour tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX

- *Gaz – Électricité – Téléphone*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.
Aucune façade sur emprise publique ou sur voie privée ne devra pas recevoir de réseau aérien.

LES DECHETS

La réalisation de tout nouvel immeuble devra donner lieu à la construction d'un local dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE UL 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations et extensions si elles se font dans le prolongement des bâtiments existants
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement
- aux postes de gardiennage qui pourront s'implanter à l'alignement
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter à distance au moins égale à 8 m.

Les zones non aedificandi dites zones de protection figurant au plan, en limite des secteurs d'habitat devront être respectées.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives
- aux modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

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

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 m.
Dans le cas de murs ne comportant pas de baies cette distance est réduite à un minimum de 4 m.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif
Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

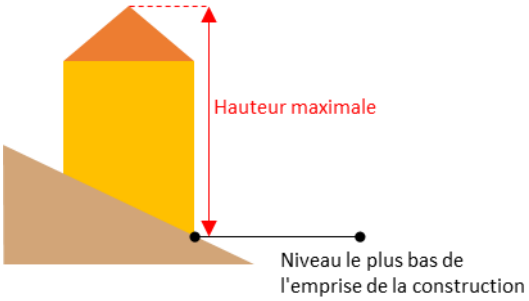
Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 m.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera prise au niveau le plus bas de l'emprise de la construction.



Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 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 ou urbains

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

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc …

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
Elles devront soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Les bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

Dans le cas de clôture végétale, le positionnement du grillage et des plantations devra rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

Sont interdits :

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

LES TOITURES

Les panneaux solaires seront admis ils seront posés en toiture et encastrés

Les toitures végétalisées seront autorisées.

LES CLOTURES

Les clôtures de toute nature ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

- *A l'angle des voies* :
  Les parties pleines (y compris végétales) ne pourront excéder 0,70 m de hauteur afin de permettre une bonne visibilité

- *En limite séparative :*
  Elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue.

Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.
Le long du ruisseau de Montabé, les clôtures devront être implantées à 5 m minimum du bord et être conçues de façon à garantir l'écoulement des eaux.

Exceptions

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité des projets architecturaux le justifie.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser devront se situer à l'intérieur des constructions.
Dans les maisons individuelles, il sera réalisé au moins une place de stationnement couverte.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Constructions destinées aux restaurants	1 place pour 10m² de salle de restauration	
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 35 m² de surface de plancher	Par excès
Constructions destinées aux commerces	1 place par 25 m² de surface de vente	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 60 m² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 60 m² affectées à l'activité	Par excès

Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
Les places de stationnement destinées aux usagers et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :
- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

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

ARTICLE UL 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.
Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.
Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les limites des installations et dépôts visés à l'article R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme doivent être plantées d'arbres formant un écran.

Les espaces libres publics ou privés seront plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. La surface d'espaces verts devra représenter 20 % minimum de superficie du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de terrain réservé à cet usage.
Elles devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.
Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le PNR et figurant en annexe.

Des écrans plantés de tige doivent être aménagés autour d'habitats de plus de 1 000 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les zones non aedificandi en limite des secteurs d'habitat seront plantées pour former un écran végétal dense.

AMENAGEMENT PARTICULIER DES MARGES DE RECUL

Un aménagement paysager devra être réalisé dans l'espace laissé libre entre les constructions et l'alignement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE A

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction et installation non liée à l'activité agricole d'une exploitation n'ayant pas une surface minimale de 40 hectares ou ne comptant pas 10 équidés
- toute construction ou installation non liée à des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions de toute nature et les installations et travaux divers dans une bande de 50m comptée à partir de la lisière des ensembles forestiers
- les lotissements
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs de loisirs, les aires de stationnement, les dépôts de véhicules et notamment de caravanes destinés au stockage, à l'exploitation ou à la vente
- les décharges et dépôts de toute nature
- les panneaux de publicité, enseignes et préenseignes

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage :

- les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage et les habitations destinées au logement des exploitants, des aides familiaux et salariés. Le nombre d'habitations est limité à deux
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole de la zone
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

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**

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 annexe)*.

Risques d'anciennes carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présentés des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.
Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage d'une largeur de 3 m minimum pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès 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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
Elles ne devront pas excéder 50 m. Au delà de 50 m, la pose d'une borne incendie pourra être exigée.

ARTICLE A 4 LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable de capacité suffisante.
A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

ASSAINISSEMENT

Les eaux pluviales et les eaux usées devront être traitées séparément.

- *Eaux usées*

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de schéma directeur d'assainissement.
Le système devra tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles.
Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX

En domaine privé, ils devront être en souterrain, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :
- 6 m de l'alignement des voies publiques

- 20 m de l'alignement en bordure de la RD 938

Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol seront autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.
Pourront cependant être admises à l'intérieur de ces marges les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics des voies précitées.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et installations techniques liés à la voirie et aux réseaux.
Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans les cas où il serait prévu des extensions à des constructions en vue de former un ensemble homogène.

Dans tous les cas, les constructions neuves ou les extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9 m.
Cette hauteur pourra être portée à 11 m pour les silos.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdits :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

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

Les bâtiments agricoles devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures qui seront celles préconisées par le nuancier du PNR.
Les murs seront en bardage acier ou en bardage bois.
Les toitures seront en tuile, en ardoise ou en plaques nervurées en acier prélaqué selon les préconisations du PNR.

Les panneaux solaires seront admis , ils seront posés en toiture et encastrés.
Les toitures végétalisées seront autorisées.

Les bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

ESPACES LIBRES ET OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes qui devront être choisies parmi celles de la liste préconisée par le PNR.
Elles seront convenablement entretenues.

Les marges d'isolement définies par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être aménagées en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

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 m² 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 m² 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 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.

Risques d'anciennes carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présentés des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.
Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite) 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 DESSERTE 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.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

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

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

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.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

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.113-1 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.151-23 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

Sans objet.

ZONE 1N

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1N 2

ARTICLE 1N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent constituer notamment des équipements ou des installations indispensables au fonctionnement des services publics.
Les nouvelles constructions ou installations devront être prévues dans la continuité immédiate de l'existant.

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 :

- les équipements sportifs et de loisirs ainsi que leurs annexes
- les équipements publics ou d'intérêt collectif
- l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes contiguës ou non, 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 inférieures à 500 m², pique-nique, sanitaires, postes d'observation …)
- les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers
- les logements liés au gardiennage des équipements
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir
- les équipements pour la restauration dont la surface de plancher ne sera pas supérieure à 100 m²

Risques d'inondation

Un périmètre de zone inondable a été délimité le long de l'Yvette, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 *(voir annexe)*.
Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.
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 zones d'expansion naturelles des crues, le long du cours d'eau de Montabé seront, dans la mesure du possible laissées libres de tout obstacle.

Les zones non aedificandi figurant au plan devront être respectées.

Risques d'anciennes carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présentés des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.
Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 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

La voirie doit 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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite) 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 1N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les règles dudit réseau.
Si l'assainissement en mode collectif n'est pas possible, le système d'assainissement autonome devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Il devra tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles. Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.
Toute zone de stationnement nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

ARTICLE 1N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute extension ou nouvelle construction, le terrain pourvu d'un assainissement autonome devra être de taille suffisante pour assurer un fonctionnement correct du dispositif.

ARTICLE 1N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter un recul de 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement
- aux locaux destinés au stockage des déchets qui pourront s'implanter à l'alignement
- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant

- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE 1N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 6 m minimum des limites séparatives.

Dans tous les cas, les constructions neuves ou les extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives
- aux modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE 1N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 5 % de la surface du terrain.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 m.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1N 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

Sont interdits :

- 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 bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

Les panneaux solaires seront admis ,ils seront posés en toiture et encastrés.
Les toitures végétalisées seront autorisées.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.
Elles ne pourront pas être implantées à moins de 5 m des bords des cours d'eau.

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 1N 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

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

ARTICLE 1N 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

ESPACES LIBRES ET OBLIGATIONS DE PLANTER

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalente. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
Elles seront convenablement entretenues et devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.

Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le PNR et figurant en annexe.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 2N

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2N 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 :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif en rapport avec les activités existantes et en dehors des sites classés
- les équipements pour l'hébergement et la restauration des personnes
- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant
- 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 équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers
- les logements liés au fonctionnement des installations
- les constructions nécessaires à l'activité et à l'hébergement du Centre d'Aide par le Travail d'Aigrefoin
- des installations et constructions à usage de bureaux, de laboratoires de recherche, de formation, d'activités tertiaires et d'industrie liées à la Fondation de Coubertin et aux Ateliers Saint Jacques
- la démolition de bâtiments à condition d'avoir obtenu un permis de démolir

Risques d'anciennes carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées (cf. plan figurant en annexe informative), les projets de constructions doivent faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques. Les projets de constructions devront présentés des analyses de sol dans l'emprise du projet, afin que l'IGC puisse émettre un avis.
Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 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

La voirie doit 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 trottoir sécurisé aux normes PMR (personnes à mobilité réduite) 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 2N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démoli doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.
Si l'assainissement en mode collectif n'est pas possible, le système d'assainissement autonome devra respecter la réglementation en vigueur et le schéma directeur d'assainissement. Il devra tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles. Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

- *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété

(bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.
Toute zone de stationnement nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront ensevelis.

ARTICLE 2N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 6 m minimum des limites séparatives.

Dans tous les cas, les constructions neuves ou les extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite séparative
- aux modifications, transformations ou extensions s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

ARTICLE 2N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 20% de la surface du terrain.

ARTICLE 2N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 m.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2N 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

Sont interdits :

- 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 panneaux solaires seront admis , ils seront posés en toiture et encastrés.

Les bûchers et abris de jardins pourront être en bois.

Les toitures végétalisées seront autorisées.

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

ARTICLE 2N 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

Normes de stationnement

Nature de la construction	Nombre de places imposé	Arrondi
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement	Par excès
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Constructions destinées aux restaurants	1 place pour 10m² de salle de restauration	
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 35 m² de surface de plancher	Par excès
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par 60 m² affectés à l'activité	Par excès
Constructions destinées aux autres activités économiques	1 place par 60 m² affectées à l'activité	Par excès

La dimension d'une place de stationnement sera de 2,5 m x 5 m.
Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
Les places de stationnement destinées aux usagers et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :
- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

STATIONNEMENT DEUX-ROUES

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

ARTICLE 2N 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

ESPACES LIBRES ET OBLIGATIONS DE PLANTER

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.
Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité

équivalente. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
Elles seront convenablement entretenues et devront comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.

Les essences d'arbres et arbustes seront choisies de préférence dans la liste préconisée par le PNR et figurant en annexe.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1

LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES DONT LA DEMOLITION EST INTERDITE

Les bâtiments suivants font l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et ne peuvent être démolis.

N° plan	Section cadastrale
1	Blanchisserie de Courcelles (vestige de la cheminée)
2	Croix de cimetière (ancien cimetière)
3	Église paroissiale
4	Ferme d'Agrefoin
5	Ferme du Rhodon
6	Ancienne Mairie – École
7	Maison – 13 rue Victor Hugo
8	Manoir – 22 rue de la République
9	Monument aux morts
10	Moulin des Clayes
11	Mairie
12	Prieuré St Paul des Aulnayes
13	Lavoirs
14	Gare
15	Château de Coubertin
16	Château de Vaugien
17	Ferme de Chevincourt
18	Pavillons de chasse

ANNEXE 2

LISTE DES ARBRES REMARQUABLES – PLANTATIONS

Les arbres et plantations remarquables désignées ci-dessous sont à conserver :

- Les plantations d'alignement dans les rues du Rhodon
- Les plantations aux abords du lac
- L'alignement de platanes de Beauséjour
- Le bouquet d'aulnes qui ponctue la prairie en bordure de l'Yvette
- Les plantations d'alignement dans le lotissement de Moc Souris
- Le chêne centenaire situé sur la parcelle 52 avenue d'Assas
- Le chêne séculaire en bordure de l'Yvette et du Pont de Vaugien
- Le pourtour de l'étang de Vaugien

ANNEXE 3

PROTECTIONS – RISQUES – NUISANCES

1 – Protections

1-1 – Monuments et sites classés ou inscrits

Dans les secteurs définis au document graphique "Plan des Servitudes d'Utilité Publique", le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des Monuments Historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (articles R. 341-10 à R. 341-13 du code de l'environnement).

1-2 – Sites archéologiques

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, soit par l'intermédiaire de la Mairie, soit par l'intermédiaire de la Préfecture du Département.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.
Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code Pénal.
La loi sur l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 sont applicables.

1-3 – Classement de la Réserve Naturelle Régionale du Val et Coteau de St Rémy

La délibération n°CP08-1283D du 27 novembre 2008 décide de classer en Réserve Naturelle Régionale le projet de réserve du Val et Coteau de St Rémy pour une durée de 12 ans et approuve le périmètre, le plan de gestion et la liste de sujétions et interdictions nécessaires à la protection de la réserve, ainsi que les orientations générales de gestion.
Le document est consultable dans son intégralité en version numérique sur le portail de la Région.

2 – Protections

2-1 – Protection de la population contre les risques liés à l'amiante

Le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (renforçant le décret n°96-97 du 7 février 1996) pris en application de l'article L 1334-7 du Code de la Santé Publique précise que les immeubles datant d'avant le 1er juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante à annexer à toute promesse de vente ou d'achat et à l'acte authentique.

2-2 – Exposition au plomb

L'ensemble du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb par le décret du 25 avril 2006.

2-3 – Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP)

Le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) pris en application des lois du 22 juillet 1987 (prévention des risques majeurs), du 2 février 1995 (protection de l'environnement) et du 3 janvier 1992 (relative à l'eau), précise notamment que les plans de surfaces submersibles établis en application des articles 48 à 54 du code du domaine public fluvial et de la navigation et les périmètres de risques institués en application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, valent Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles sont des Servitudes d'Utilité Publique.

Servitudes en zones submersibles des cours d'eau non domaniaux instituées par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 qui a pour objet la sauvegarde du libre écoulement des eaux.

Cours d'eau concerné : l'Yvette
Service gestionnaire : DDT des Yvelines
Service environnement
35 rue de Noailles
78000 VERSAILLES

3 – Nuisances

Infrastructures terrestres classées au bruit

L'arrêté préfectoral de classement au bruit des infrastructures de transport terrestre, en date du 10 octobre 2000 définit les secteurs affectés par le bruit figurant au document graphique "Protections, risques, nuisances".
Dans ces secteurs, les constructions doivent respecter les dispositions d'isolement acoustique prévues par le décret 95-21 du 9 janvier 1995 et par l'arrêté du 30 mai 1996.

ANNEXE 4

GLOSSAIRE

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public.
Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

ANNEXE (BATIMENT ANNEXE)

Est considérée comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- Une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité
- Une construction non contiguë à une construction principale

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à 1,50 m du sol

CHASSIS VITRES

Un châssis vitré est une ouverture vitrée ayant la même pente que le toit et dans lequel elle est fixé (exemple : fenêtre de toit, ouverture de type velux…)

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie, …).
Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, oriels, éléments de modénatures, auvents.
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptabilisés les ouvrages uniquement en sous-sol.

ESPACE BOISE CLASSE

Le P.L.U. peut désigner des espaces boisés dit classé (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, …) à conserver, à protéger ou à créer.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, …). Toute coupe et abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

GROUPE D'HABITATIONS

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

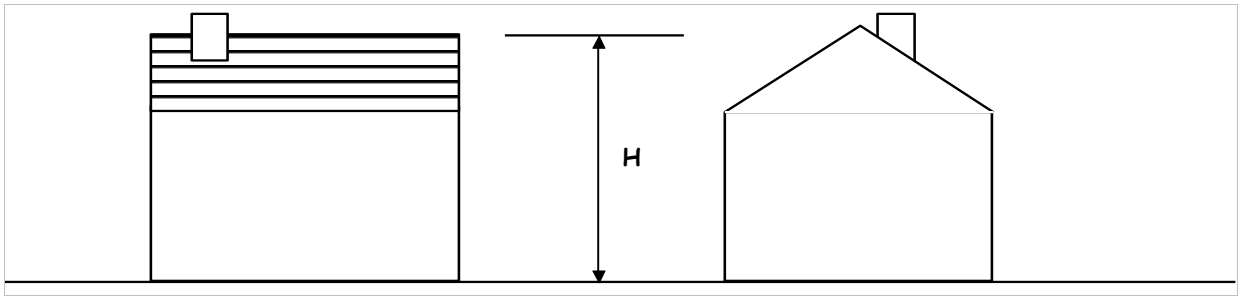
HAUTEUR

La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture quelle que soit sa forme.

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage) et, selon les dispositions du règlement, au terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses



INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, … entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité
- la santé publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, …

LIMITES LATERALES

En règle générale, les limites latérales sont celles qui aboutissement à la voie de desserte du terrain.

Différentes configurations de terrain peuvent se présenter. C'est souvent le cas lors des divisions "en drapeau".

Exemples : les limites latérales figurent en gras

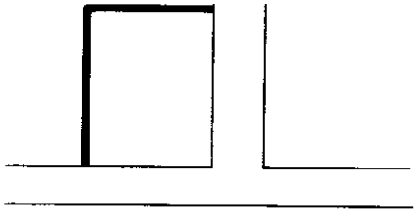


Fig 1

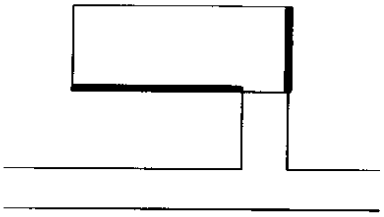


Fig 2

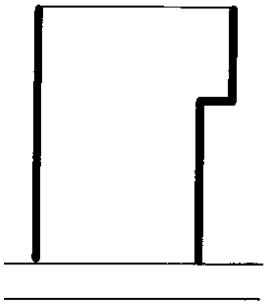


Fig 3

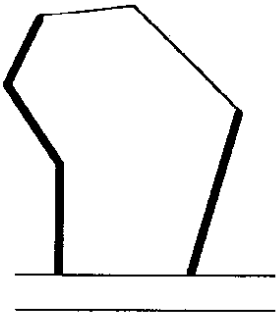


Fig 4

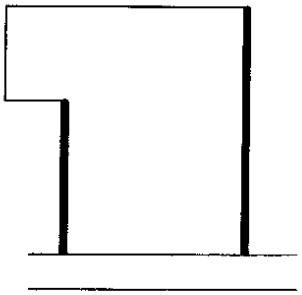


Fig 5

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc …), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

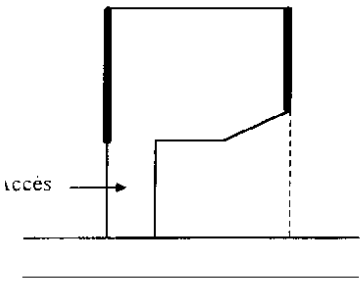


Fig 6

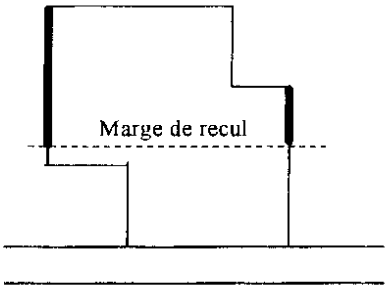


Fig 7

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

Ne constituent pas des lotissements :

a) les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III

b) les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté

c) les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24

d) les divisions par ventre ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitée à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle

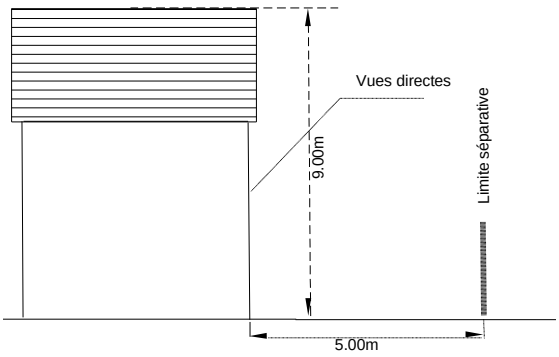
e) les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a), à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé

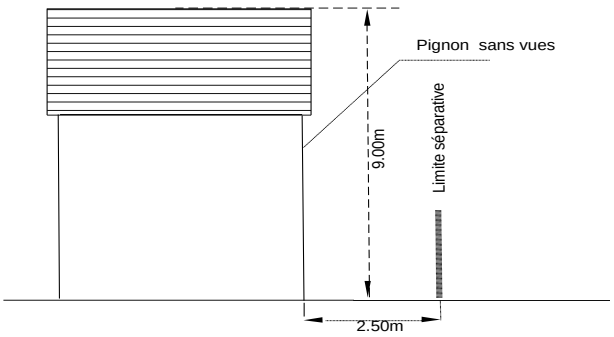
MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

a) Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade jusqu'au faîtage, hors cheminée, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc …).





b) Longueur de vue

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

c) Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc …
En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc …
Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

d) Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus bas.

e) Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former "écran" et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

RETRAIT

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesuré à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SURFACE LIBRE

La surface libre est la surface hors emprise des constructions sur le terrain.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurée à l'extérieur des murs (surfaces hors œuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez de chaussée (ne servant qu'à la circulation – ex : porche, passage sous immeuble, etc …)
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production
- des surfaces affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n°90.80 du 12/11/1990 relative à la définition de la Surface Hors Œuvre Nette.

TERRAIN A FORTE PENTE

Terrain présentant une pente supérieure ou égale à 11°.

UNITE FONCIERE

Elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.
Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

VERRIERE

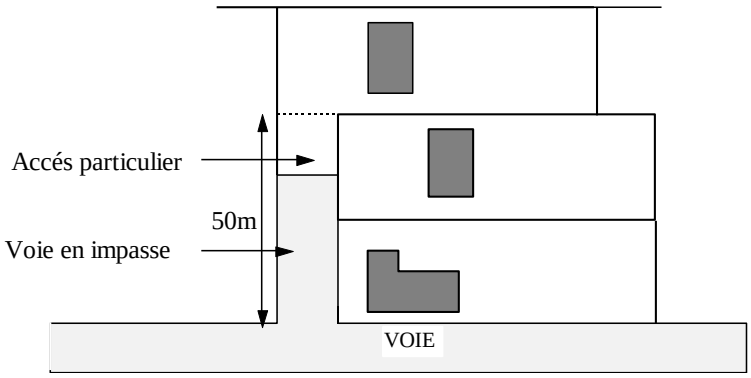
Au sens du présent règlement, une verrière est une structure entièrement vitrée de 3 mètres minimum de linéaire d'un seul tenant, faisant office de toit ou de partie de toiture.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains en grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte ménagères, etc …).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitudes de passage, etc …).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VUE PRINCIPALE

Vue depuis une baie destinée à l'éclairement des pièces principales.
Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.
On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

VUE SECONDAIRE

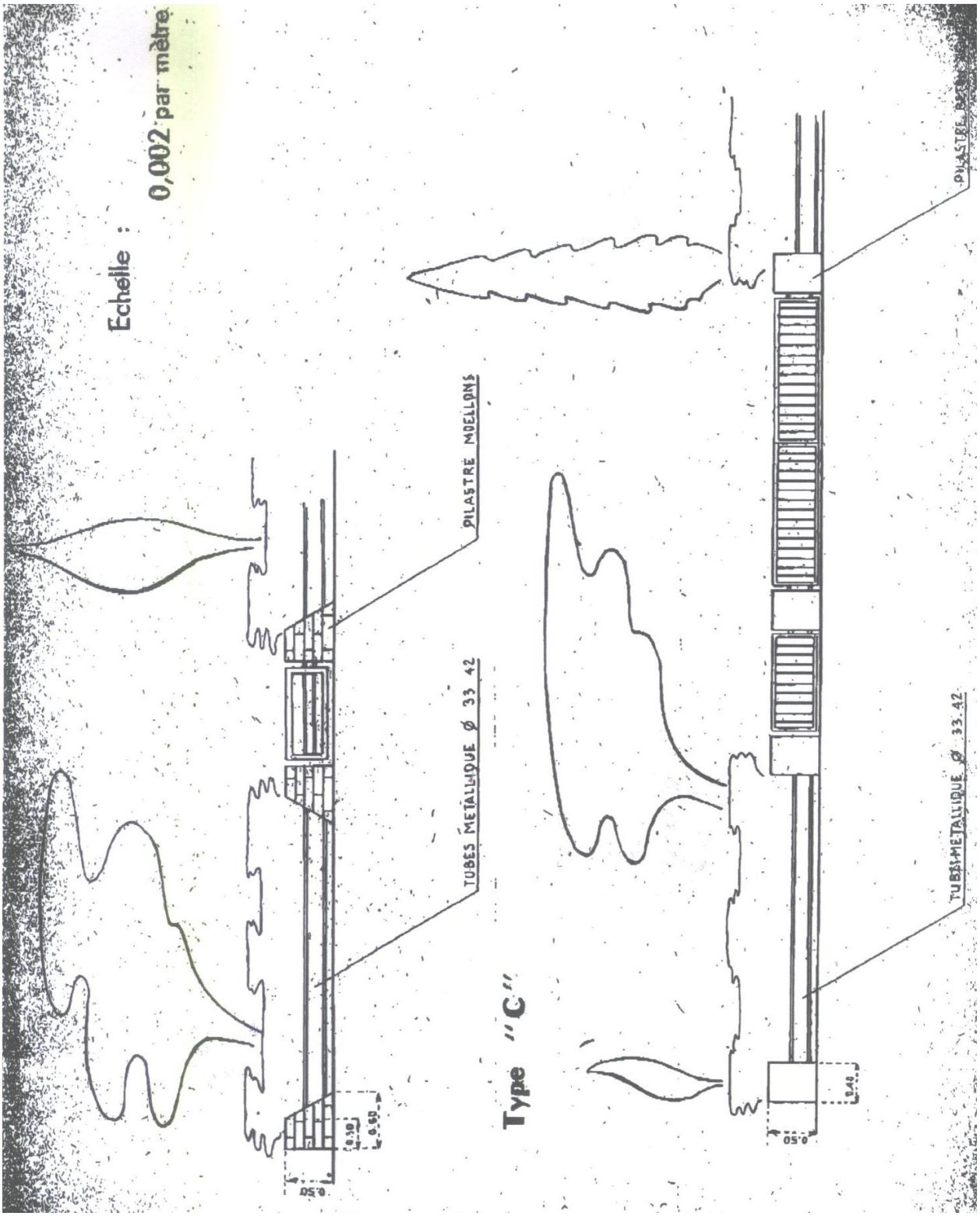
Vue depuis une baie destinée à l'éclairement des pièces secondaires ou des pièces principales possédant par ailleurs une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0,80 m.
On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment salle d'eau, cuisine, salle de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ANNEXE 5

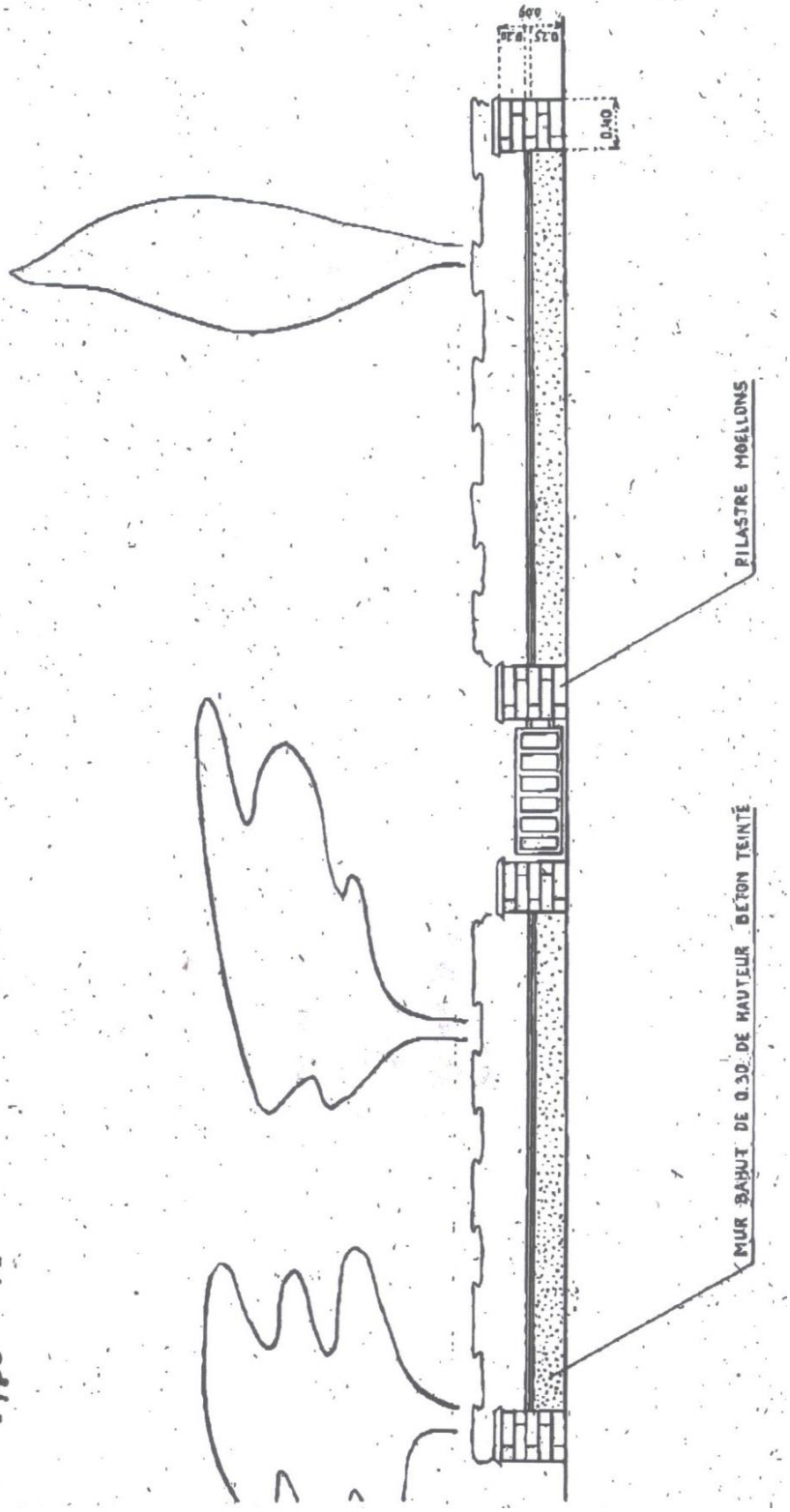
MODELE DE CLOTURE POUR LE LOTISSEMENT DU RHODON



Modèles de Clôtures en Façade

côtés à double

Type "A"



ANNEXE 6

ARRÊTÉ n° 92-458
du 2 novembre 1992
portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux

---

LE PREFET DES YVELINES,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R 111-3 ;

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R 11.3 à R 11.31 ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 2 mai 1988, prescrivant l'enquête publique du projet et des plans annexés sur la délimitation des zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation, dans le département des Yvelines, sur le territoire des communes de :

AUBERGENVILLE
ABLIS
ADAINVILLE
ARNOUVILLE-LES-MANTES
AUFFARGIS
AUFFREVILLE-BRASSEUIL
AULNAY-SUR-MAULDRE
BAZAINVILLE
BAZOCHES-SUR-GUYONNE
BEYNES
BLARU
BOISSETS
BOISSIERE-ECOLE (LA)
BOISSY-MAUVOISIN
BOISSY-SANS-AVOIR
BONNELLES
BOUAFLE
BOURDONNE
BREVAL
BRUEIL-EN-VEXIN
BUC
BULLION
CELLES-LES-BORDES (LA)
CERNAY-LA-VILLE
CHAMBOURCY
CHAPET
CHATEAUFORT
CHEVREUSE
CHOISEL
CIVRY-LA-FORET
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES
COIGNIERES
CONDE-SUR-VESGRE
DAVRON
COURGENT
CRESPIERES
DAMMARTIN-EN-SERVE
DAMPIERRE-EN-YVELINES
DANNEMARIE
ECQUEVILLY
ELANCOURT
EMANCE
EPONE
ESSARTS-LE-ROI (LES)
FALAISE (LA)
FAVRIEUX
FLACOURT
FLEXANVILLE
FLINS-NEUVE-EGLISE
FONTENAY-SAINT-PERE
FOURQUEUX
GAILLON-SUR-MONTCIENT
GALLUIS
GAMBAIS
GAMBAISEUIL
GARANCIERES
GAZERAN
GOMMECOURT
GRESSEY
GROSROUVRE
GUITRANCOURT
GUYANCOURT
HERMERAY
HOUDAN
JAMBVILLE
LONGNES
LONGVILLIERS
MAGNY-LES-HAMEAUX
MANTES-LA-VILLE
MAREIL-LE-GUYON
MAREIL-SUR-MAULDRE
MAULE
MAULETTE
MAUREPAS
MENERVILLE
MERE
MESNULS (LES)
MILLEMONT
MITTAINVILLE
MONTAINVILLE
MONTALET-LE-BOIS
MONTCHAUVET
MONTFORT-L'AMAURY
MORAINVILLIERS
MULCENT
MUREAUX (LES)
NEAUPHLE-LE-CHATEAU
NEAUPHLE-LE-VIEUX
NEAUPHLETTE
NEZEL
OINVILLE-SUR-MONTCIENT
ORCEMONT
ORGERUS
ORGEVAL
ORPHIN
ORVILLIERS
OSMOY
LE PECQ
PERDREAUVILLE
PLAISIR
POIGNY-LA-FORET
PONTHEVRARD
PORT-VILLEZ
PRUNAY-LE-TEMPLE
PRUNAY-EN-YVELINES
QUEUE-LEZ-YVELINES (LA)
RAIZEUX
RAMBOUILLET
RENNEMOULIN
RICHEBOURG
ROCHEFORT-EN-YVELINES
ROSAY
ROSNY-SUR-SEINE
SAILLY
SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES
SAINT-FORGET
SAINT-GERMAIN-DE-LA-GRANGE
SAINT-HILARION
SAINT-LEGER-EN-YVELINES
SAINT-MARTIN-DE-BRETHENCOURT
SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS
SAINTE-MESME
SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE
SAINT-REMY-L'HONORE
SENLISSE
SEPTEUIL
SONCHAMP
TACOIGNIERES
TESSANCOURT-SUR-AUBETTE
THIVERVAL-GRIGNON

JOUARS-PONTCHARTRAIN
JOUY-EN-JOSAS
LAINVILLE
LEVIS-SAINT-NOM
LIMETZ-VILLEZ
MEULAN
VILLETTE
TILLY
TREMBLAY-SUR-MAULDRE (LE)
VERT
VICQ
VILLEPREUX
VILLIERS-SAINT-FREDERIC
HARDRICOURT

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 mai au 19 juin 1988 inclus et les conclusions de la Commission d'Enquête ;

VU l'avis des Conseils Municipaux des communes concernées par l'enquête publique ;

VU l'arrêté en date du 16 décembre 1988 prescrivant une enquête publique complémentaire, sur le territoire des communes de :

BOISSIERE-ECOLE (LA)
BOISSY-SANS-AVOIR
BULLION
COURGENT
JAMBVILLE
MAREIL-LE-GUYON
MONTCHAUVET
MULENCE
ORGERUS
PERDREAUVILLE
PRUNAY-LE-TEMPLE
SAINT-HILARION

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 au 21 janvier 1989 inclus et les conclusions du commissaire enquêteur ;

VU l'avis des Conseils Municipaux des communes concernées par l'enquête publique ;

VU le rapport du Directeur Départemental de l'Equipement ;

CONSIDERANT le danger présenté par les risques d'inondation des cours d'eau non domaniaux ;

CONSIDERANT la nécessité d'assurer la protection des biens et des personnes contre les risques d'inondation ;

SUR la proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture ;

A R R Ê T E

TITRE I : Objet et champ d'application de l'arrêté

ARTICLE 1.
Le présent arrêté a pour objet de délimiter les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux dans le département des Yvelines. Les dispositions prévues à cet effet par l'article R III.3 du Code de l'Urbanisme sont appliquées suivant les modalités définies par le présent arrêté aux terrains compris dans les zones A et B définies sur les plans à 1/5000ème annexés au présent arrêté.

ARTICLE 2.
Ces dispositions concernent tout ou partie du territoire des communes de :

AUBERGENVILLE
ABLIS
ADAINVILLE
ARNOUVILLE-LES-MANTES
AUFFARGIS
AUFFREVILLE-BRASSEUIL
AULNAY-SUR-MAULDRE
BAZAINVILLE
BAZOCHES-SUR-GUYONNE
BEYNES
BLARU
BOISSETS
BOISSIERE-ECOLE (LA)
BOISSY-MAUVOISIN
BOISSY-SANS-AVOIR
BONNELLE
BOUAFLE
BOURDONNE
BREVAL
BRUEIL-EN-VEXIN
BUC
BULLION
CELLE-LES-BORDES (LA)
CERNAY-LA-VILLE
CHAMBOURCY
CHAPET
CHATEAUFORT
CHEVREUSE
CHOISEL
LONGNES
LONGVILLIERS
MAGNY-LES-HAMEAUX
MANTES-LA-VILLE
MAREIL-LE-GUYON
MAREIL-SUR-MAULDRE
MAULE
MAULETTE
MAUREPAS
MENERVILLE
MERE
MESNULS (LES)
MILLEMONT
MITTAINVILLE
MONTAINVILLE
MONTALET-LE-BOIS
MONTCHAUVET
MONTFORT-L'AMAURY
MORAINVILLIERS
MULCENT
MUREAUX (LES)
NEAUPHLE-LE-CHATEAU
NEAUPHLE-LE-VIEUX
NEAUPHLETTE
NEZEL
OINVILLE-SUR-MONTCIENT
ORCEMONT
ORGERUS
ORGEVAL

CIVRY-LA-FORET
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES
COIGNIERES
CONDE-SUR-VESGRE
DAVRON
COURGENT
CRESPIERES
DAMMARTIN-EN-SERVE
DAMPIERRE-EN-YVELINES
DANNEMARIE
ECQUEVILLY
ELANCOURT
EMANCE
EPONE
ESSARTS-LE-ROI (LES-
FALAISE (LA)
FAVRIEUX
FLACOURT
FLEXANVILLE
FLINS NEUVE EGLISE
FONTENAY-SAINT-PERE
FOURQUEUX
GAILLON-SUR-MONTCIENT
GALLUIS
GAMBAIS
GAMBAISEUIL
GARANCIERES
GAZERAN
GOMMECOURT
GRESSEY
GROSROUVRE
GUITRANCOURT
GUYANCOURT
HERMERAY
HOUDAN
JAMBVILLE
JOUARS-PONTCHARTRAIN
JOUY-EN-JOSAS
LAINVILLE
LEVIS-SAINT-NOM
LIMETZ-VILLEZ
ORPHIN
ORVILLIERS
OSMOY
PECQ (LE)
PERDREAUVILLE
PLAISIR
POIGNY-LA-FORET
PONTHEVRARD
PORT-VILLEZ
PRUNAY-LE-TEMPLE
PRUNAY-EN-YVELINES
QUEUE-LEZ-YVELINES (LA)
RAIZEUX
RAMBOUILLET
RENNEMOULIN
RICHEBOURG
ROCHEFORT-EN-YVELINES
ROSAY
ROSNY-SUR-SEINE
SAILLY
SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES
SAINT-FORGET
SAINT-GERMAIN-DE-LA-GRANGE
SAINT-HILARION
SAINT-LEGER-EN-YVELINES
SAINT-MARTIN-DE-BRETHENCOURT
SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS
SAINTE-MESME
SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE
SAINT-REMY-L'HONORE
SENLISSE
SEPTEUIL
SONCHAMP
TACOIGNIERES
TESSANCOURT-SUR-AUBETTE
THIVERVAL-GRIGNON
TILLY
TREMBLAY-SUR-MAULDRE (LE)
VERT
VICQ
VILLEPREUX
VILLIERS-SAINT-FREDERIC

TITRE II : Dispositions et prescriptions applicables en zone A

ARTICLE 3.
A l'intérieur de la zone A, aucun travaux soumis à permis de construire, à autorisation valant permis de construire ou à déclaration préalable ne pourront être autorisés, exceptions faites en principe :

- des constructions d'équipement d'intérêt public, à l'exclusion des constructions à usage de logements, les hôpitaux, les écoles et les locaux administratifs ;

- des constructions de bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie ;

- des constructions nécessaires pour la mise en conformité d'installations classées existantes ;

- des travaux concernant des constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol ;

- des reconstructions après un sinistre n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale.

ARTICLE 4.
La délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation valant permis de construire ou d'une déclaration préalable en zone A, dans les seuls cas définis à l'article 3 ne pourra avoir lieu qu'après examen des études géologique et hydraulique demandées par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain.

TITRE IV : Application du présent arrêté

ARTICLE 6.
Les prescriptions citées aux articles 4 et 5 seront arrêtées par le Service chargé de la Police des Eaux, dans le cadre de l'instruction des permis de construire ou de lotir.

ARTICLE 7.
Le présent arrêté, ainsi que les plans et le rapport de présentation à lui annexer, seront tenus à la disposition du public :

1° - à la mairie des communes concernées,
2° - à la Préfecture des Yvelines à VERSAILLES,
3° - dans les Sous-Préfectures de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, MANTES-LA-JOLIE et RAMBOUILLET.

ARTICLE 8.
M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,
MM. les Sous-Préfets de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, MANTES-LA-JOLIE et RAMBOUILLET,
Mmes et MM. les Maires des communes concernées,
Mme le Directeur Départemental de l'Equipement,
M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Yvelines.

FAIT à VERSAILLES, le 2 NOV. 1992

LE PREFET DES YVELINES,

Jean-Pierre DELPONT

ANNEXE 7

RECOMMANDATIONS DU PNR

Il est conseillé aux pétitionnaires de permis de construire de consulter les outils de recommandations du PNR mis à leur disposition :

- le cahier des recommandations architecturales du Parc
- le guide éco-habitat du Parc
- le guide jardin du Parc
- la charte des couleurs du Parc

L'ensemble de ces outils sont accessibles :

- sur le site Internet du Parc
- la maison de l'environnement

ANNEXE 8

ARBRES ET ARBUSTES PRECONISES PAR LE PNR

ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE						
Nom	**Hauteur**	**Type de taille**	**Persistant**	**Floraison**	**Marcescent**	**Fruits comestibles**
Ajonc d'Europe *(Ulex europaeux)*	1-4 m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier *(Amelanchier canadensis)*	3-10 m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois *(Amelenchier vulgarie)*	1,5-3 m	Haie vive		X		
Aubépine *(Crataegus monogyna)*	4-10 m	Haie vive, taillée		X		
Bourdalne *(Frangula alnus)*	1-5 m	Haie vive, taillée		X		
Buis *(Buxus sempervirens)*	2-6 m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun *(Carpinus betulus)*	1-5 m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis *(Ribes nigrum)*	1,50 m	Haie vive				X
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	5-8 m	Haie vive, taillée		X		
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguinea)*	2-4 m	Haie vive, taillée		X		
Érable champêtre *(Acer campestre)*	3-12 m	Haut jet, haie vive, taillée				
Églantier *(Rosa canina)*	1-3 m	Haie vive		X		
Framboisier *(Rudus Ideaus)*	1-2 m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe *(Euonymus europaeus)*	1-6 m	Haie vive		X		
Groseillier commun *(Ribes rubrum)*	1-2 m	Haie vive				
Groseillier à fleurs *(Ribes sanguineum)*	2 m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert *(Fagus sylvatica)*	1-10 m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun *(Ilex aquifolium)*	2-8 m	Haut jet, haie taillée	X			
If *(Taxus baccata)*	5-8 m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin *(Viburnum tinus)*	4 m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun *(Syringa vulgaris)*	2-7 m	Haie vive		X		

Mûrier sauvage *(Rubus fructicosus)*	2-4 m	Haie vive		X		X
Néflier *(Mespilus germanica)*	2-6 m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier *(Corylus avellana)*	2-6 m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage *(Malus sylvestris)*	6-15 m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs *(Malus sargentii)*	6-15 m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun *(Pyrus communis)*	8-20 m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier *(Prunus spinosa)*	2-4 m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux *(Salix atrocinerea)*	3-6 m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes *(Salix aurita)*	1-3 m	Haie vive, taillée				
Seringat *(Philadelphus)*	1-3 m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux *(Sorbus aucuparia)*	4-8 m	Haie vive		X		
Sureau noir *(Sambucus nigra)*	2-6 m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun *(Ligustrum vulgare)*	2-4 m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorme obier *(Viburnum opulus)*	2-4 m	Haie vive, taillée		X		

ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE					
Nom	**Hauteur**	**Favorable à la faune**	**Mellifère**	**Floraison décorative**	**Fruits comestibles**
Alisier blanc *(Sorbus aria)*	8-10 m	X		X	
Alisier torminal *(Sorbus torminalis)*	10-20 m	X	X		X
Amélanchier *(Amelanchier canadensis)*	3-10 m			X	
Aubépine *(Crataegus monogyna)*	4-10 m			X	
Aulne glutineux *(Alnus glutinosa)*	15-30 m		X		
Bouleau pubescent *(Betula pubescent)*	15-20 m		X		
Bouleau verruqueux *(Betula pendula)*	15-20 m		X		
Charme commun *(Carpinus betulus)*	10-25 m	X			
Châtaignier *(Castanea sativa)*	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé *(Quercus robur)*	20-30 m	X			
Chêne sessile *(Quercus petraea)*	20-40 m	X			
Cormier *(Sorbus domestica)*	5-20 m		X		X
Érable champêtre *(Acer campestre)*	10-20 m	X	X		
Érable plane *(Acer platanoides)*	15-30 m		X		
Érable sycomore *(Acer pseudoplatanus)*	15-35 m		X		
Frêne commun *(Fraxinus excelsior)*	15-35 m				
Hêtre vert *(Fagus sylvatica)*	20-45 m	X			X
Merisier *(Prunus avium)*	15-20 m	X	X	X	X
Cerisier à grappes *(Prunus padus)*	10-15 m			X	
Noyer commun *(Juglans regia)*	10-30 m				X
Orme champêtre *(Ulmus minor)*	20-35 m				
Peuplier blanc *(Populus alba)*	25-35 m				
Peuplier noir *(Populus nigra)*	25-30 m				
Poirier sauvage *(Pyrus pyraster)*	8-20 m		X	X	X
Pommier sauvage *(Malus sylvestris)*	6-15 m		X	X	
Robinier faux acacia *(Robinia pseudocacia)*	10-30 m		X	X	
Saule blanc *(Salix alba)*	10-25 m	X	X		
Saule fragile *(Salix fragilis)*	15-25 m	X	X		
Sorbier des oiseleurs *(Sorbus aucuparia)*	10-15 m	X		X	X
Tilleul à grande feuilles *(Tilia platyphyllos)*	20-35 m		X		
Tilleul à petites feuilles *(Tilia cordata)*	20-30 m		X		
Tremble *(Populus tremula)*	15-25 m				