

# MODIFICATION n°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-REMY-L'HONORÉ



## 3. Règlement modifié : pièce écrite et annexes

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2013*

*Modification n°1 par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2014*

*Modification n°2 par délibération du Conseil Municipal en date du 23 décembre 2015*

***Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2019***

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du règlement modifié et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification :

~~Rouge~~ : éléments supprimés

Bleu : éléments ajoutés

## SOMMAIRE

Dispositions générales.....	4
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	17
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	28
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	33
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	35
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	39
ANNEXES.....	44
ANNEXE 1 .....	45
LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT.....	45
ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION.....	56
ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES.....	58
ANNEXE 4 : ZONES HUMIDES.....	69

## Dispositions générales

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

- Les démolitions : le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 23 octobre 2007 les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, au vu du contexte dans lequel elle est située.

- *Clôtures* : en application de la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2007 l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

### Dispositions applicables en toutes zones

#### Article 1 - Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts,

- En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : les possibilités d'utiliser les droits à construire issus de l'application du présent règlement sont définies au cas par cas, en s'appuyant sur les critères suivants :
  - La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes. [Un abattage abusif visant à repousser la limite du massif ne pourra évidemment pas être pris en compte.](#)
  - Le relief, [tout particulièrement en cas de pentes prononcées](#)
  - L'exposition par rapport au soleil et les vues
  - [La présence d'arbres à forte valeur patrimoniale et/ou paysagère](#)
  - [La prise en compte des risques au regard de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, et notamment des risques de ruissellement d'eau pluviales et remontées de nappes](#)
  - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons
  -

Et en cas d'extension d'une construction existante :

- L'orientation de cette construction
- La localisation des pièces principales d'habitation dans la construction existante

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

## **Article 2 – Zones humides**

Une partie du territoire communal est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. Extrait cartographie DRIEE annexe 4 du règlement).

Dans les zones de classe 2, sont interdits :

- l'imperméabilisation du sol et des rives,
- les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu)
- Le comblement des rus.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones potentiellement humides identifiées sur la carte de pré localisation de la DRIEE, des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, (quelle que soit l'épaisseur sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu)
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- de combler les rus
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement ainsi qu'aux dispositions du SAGE de la Mauldre qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées (Disposition ZH.2 article 3 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).

Les travaux d'entretien doivent être conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

## **Berges de cours d'eau et mares**

La distance d'implantation minimum des constructions principales est fixée à 8 m des berges.

Afin de maintenir les berges des mares et cours d'eau en bon état, il est important de respecter trois grands principes : adoucir la pente, végétaliser et stabiliser le pied de berge.

## **Article 3 – Isolation par l'extérieur**

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée à ces articles, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

**Article 4 - Risque transport de matières dangereuses (canalisation de gaz haute pression) : restrictions d'utilisation du sol aux articles 1 et 2 du règlement**

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs (ELS) reportée sur le document graphique : toutes nouvelles constructions ou *extensions* d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), ou d'Etablissements Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux (PEL) reportée sur le document graphique : toutes nouvelles constructions ou *extensions* d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), ou d'Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, délimitée par les seuils des Effets Irréversibles (EIR) reportée sur le document graphique : le transporteur devra être informé des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

**Article 5 - Lotissement ou permis de construire valant division**

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, les prescriptions réglementaires des articles 7, 9 et 13 s'appliqueront lot par lot.

**Article 6 : règles particulières pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions à usage de service public**

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions à usage de service public ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions entre elles sur un même terrain), d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties (articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13).

---

## **Rappels de quelques dispositions du Code de l'urbanisme ou de règles issues de la jurisprudence**

### **Espaces boisés classés**

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Abattage d'arbre**

L'abattage d'arbre est soumis à une déclaration préalable en Mairie conformément à l'article R421-23. *Cela s'applique dans les espaces publics et privés, y compris dans les espaces paysagers stricts ou évolutifs.*

*« Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.*

### **Emplacements réservés**

En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

### **Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

### Village ancien

Zone divisée en trois secteurs :  
UV 1 : centre village traditionnel  
UV 2 : site du projet cœur de village  
UV 3 : extension du village vers le Sud

Le présent règlement définit certains termes employés dans son Annexe 1 « Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ». Les définitions sont opposables puisqu'elles permettent la parfaite mise en œuvre du règlement.

### ARTICLE 1 UV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais
- En secteur UV1 en rez-de-chaussée des immeubles implantés le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale, est interdite la transformation en logements de locaux à destination d'activités économiques, commerciales ou artisanales existantes.

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

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

### ARTICLE 3 UV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Ainsi, pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans tous les cas, un seul accès est autorisé par voie.

## **2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle**

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Les accès particuliers doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4 m de largeur
- avoir au plus 50 m de longueur

De plus, les voies devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur supérieure ou égale à 8 m avec une chaussée de 5 m minimum.

## **4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

# **ARTICLE 4 UV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

## **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

## **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'assainissement de la région de Neauphle le Château.

### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront

être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

**b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

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

**3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

**4- Exceptions :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE 5 UV - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 6 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et VOIES PRIVEES**

---

- En secteur UV 1 :
  - o Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait étant fixée à 2,5 m.
  
- En secteur UV 2 :
  - o Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait étant fixée à 0,5 m.
  - o Les constructions peuvent être implantées à l'alignement si cela permet d'assurer une continuité avec une ou plusieurs constructions existantes situées sur les parcelles contiguës.

- En secteur UV 3 :
  - o Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait étant fixée à 5 m.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE 7 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

En secteurs UV 1 et UV 2 :

- o Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

### En secteur UV 3

o Dans une bande de 15 m mesurée par rapport à l'alignement : les constructions peuvent être implantées **en** sur l'une des limites séparatives ou en retrait.

o Au-delà de la bande des 15 m par rapport à l'alignement : seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

### Sur l'ensemble de la zone :

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 m si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues*, à 2 m dans le cas contraire.

Toutefois, dans la zone UV 3, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 8 m si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues*, à 5 m dans le cas contraire.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE 8 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE 9 UV - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

En UV 1, l'emprise au sol est fixée à 70% de l'unité foncière.

En UV 2 l'emprise au sol maximum est fixée à 85 % de l'unité foncière.

En secteur UV 3 l'emprise au sol maximum est fixée à 40% de l'unité foncière.

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> dans la limite d'une construction annexe (exonérée) par unité foncière.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 10 UV - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

En UV 1 et en UV 3 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et à 11 m au faîtage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.

En UV 2 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère, et à 11 m au faîtage ou au point le plus haut, ce qui correspond à R+1+combles aménagés ou R + 2 avec un étage en attique en retrait.

## **ARTICLE 11 UV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **I - Dispositions applicables à tous types de construction**

---

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

#### **Les toitures**

En secteur UV 1, les toitures doivent être à pentes traditionnelles. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, type et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et intégrés dans le volume de la construction. Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture.

Dans toute la zone UV, les tuiles de couleur sombre (noires, grises foncé) sont interdites, mise à part dans le cadre de rénovation ou d'extension de constructions couvertes par ce type de matériaux à la date d'approbation du présent règlement, pour assurer une harmonie dans le respect de l'existant.

## Les façades

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

## II – Dispositions applicables en plus, en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

---

### Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

Limitier le nombre de nouveaux percements. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme régulier ou irrégulier des percements, et des éléments de modénature).

Les panneaux solaires doivent être privilégiés sur les pans non visibles depuis l'espace public ou sur les extensions neuves (annexes, garage, auvents), ou bien intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction : rechercher un alignement avec les ouvertures de façade ou bien un bandeau en partie basse de toiture (éviter une installation au centre de la toiture). ~~que ce soit en façade ou sur toiture.~~

### Dispositions applicables aux extensions

---

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement, en modérant au maximum les surélévations.
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

### En zone UV 1

Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer et à mettre en valeur la construction repérée et identifiée :

L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

Elle doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et la création de nouveaux percements des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine.

### III – Dispositions diverses

---

#### a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes
- Un grillage ou d'une grille, pouvant éventuellement être accompagnée d'un soubassement en maçonnerie le long des sentes et voies piétonnes.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes sont interdits.

#### b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

#### c) Les capteurs ou panneaux solaires

Les capteurs ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils devront être positionnés avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

#### d) Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

### ARTICLE 12 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 13 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

~~Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 15 % d'espaces plantés paysagés.~~

Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.*

*Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.*

*Cette part est fixée à :*

- 20 % en UV1
- 15 % en UV2
- 30 % en UV3

*Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE 14 UV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans obje

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

### Quartiers résidentiels de maisons avec jardins

UR 1 : quartiers de maisons avec jardins « courants » au caractère paysagé marqué

UR 2 : hameaux anciens avec des maisons anciennes au caractère rural marqué

UR 3 : secteur résidentiel plus dense des Pâtis d'en Haut

UR 4 : quartier de maisons avec grands jardins des Pâtis d'en Bas

Le présent règlement définit certains termes employés dans son Annexe 1 « Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ». Les définitions sont opposables puisqu'elles permettent la parfaite mise en œuvre du règlement.

### ARTICLE 1 UR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais

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

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UR1\*, la longueur de façade des constructions est limitée à 15m.

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable évolutifs :

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

## **ARTICLE 3 UR - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Ainsi, pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans tous les cas, un seul accès est autorisé par voie.

### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Les accès particuliers doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4 m de largeur
- avoir au plus 50 m de longueur

De plus, les voies devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur supérieure ou égale à 8 m avec une chaussée de 5 m minimum

### 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 UR - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'assainissement de la région de Neauphle le Château.

**a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

**b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

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

**3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

**4- Exceptions :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE 5 UR - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## ARTICLE 6 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES et VOIES PRIVEES

---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite avec l'emprise publique en UR 1, UR 4 et 5 m en UR 3.

- En UR 2 les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait la marge de retrait est fixée à 3 m minimum.

Toutefois par rapport aux routes départementales, cette marge de retrait est fixée à 10 mètres.

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE 7 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**7.1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.2 à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative si leur surface est inférieure à 12m<sup>2</sup>. Au-delà de 12m<sup>2</sup>, la marge de retrait est fixée à 2.50 m minimum.

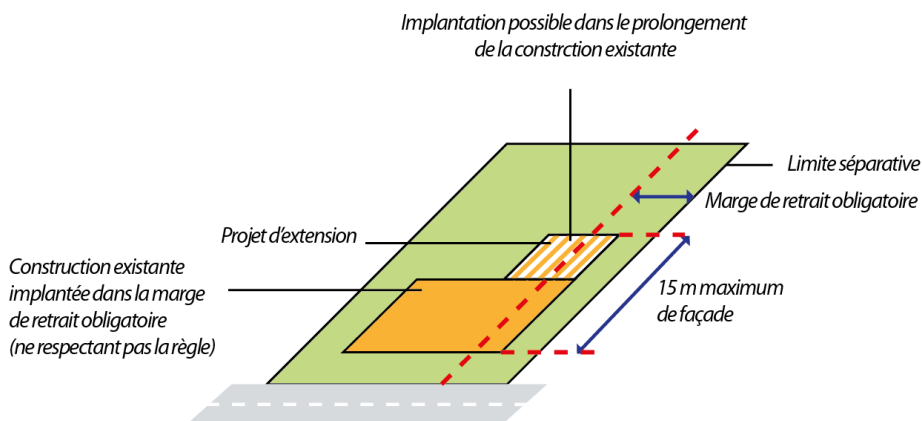
Pour les piscines, la marge de retrait est fixée à 5m.

**7.2** Dispositions générales - Marges minimum en limite séparatives joignant l'alignement :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 8m.
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues*, la marge de retrait est fixée à 5 m minimum.

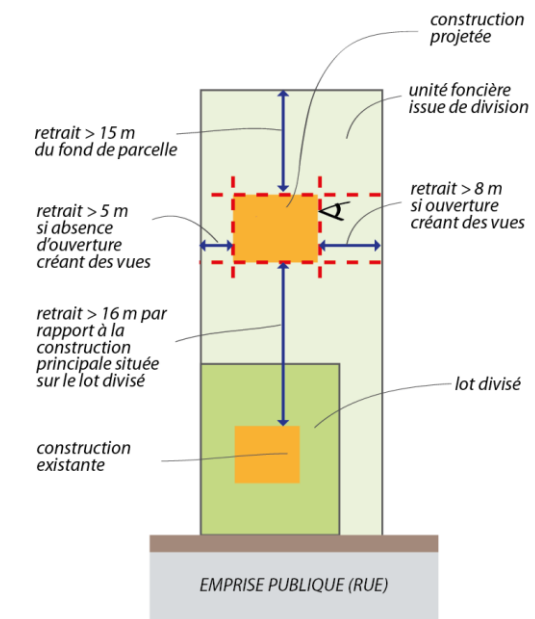
Toutefois :

- S'il existe sur le terrain une construction principale à usage d'habitation ne respectant pas les règles d'implantation définies au 7.2, l'*extension* de cette construction peut être réalisée dans le prolongement de la *façade* actuelle. Cette extension sera inférieure au 2/3 de la façade existante et dans tous les cas, la façade (existant + extension) ne dépassera pas 15 m (20 m dans le cadre d'extension n'ouvrant pas de vue directe vers la limite séparative depuis les étages). Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - mise aux normes handicapés,
  - extension de moins de 25 m<sup>2</sup> conformément à l'article 9 du présent règlement.



### Cas des constructions ne respectant pas la règle du 7.2

- En cas de division d'une unité foncière, réalisée postérieurement à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa), la marge minimum de retrait des nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière issue de la division est fixée à 16 m par rapport à la construction principale située sur le lot divisé se situant entre l'emprise public et les constructions nouvelles (cf. schéma).



### 7.3 Marges en limite de fond de lot :

Il est imposé un recul minimum des constructions de 15m par rapport à la limite de fond de lot.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. Les constructions projetées sur ce terrain « unique » doivent cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière (article 8).

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 8 UR - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter *une marge de retrait* égale à ~~42 m~~ 16 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 9 UR - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- En UR 1 : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 7% de la surface de la parcelle.
- En UR 2 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 25% de la surface de la parcelle.
- En UR 3 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 15 % de la surface de la parcelle.
- En UR 4 : L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 5% de la surface de la parcelle.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) et régulièrement édifiée, en dépassement ou en limite de dépassement de la règle d'emprise au sol, une extension à concurrence d'un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les annexes, abris, carport) est autorisée, qu'une seule fois par unité foncière.

~~Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> dans la limite d'une construction annexe (exonérée) par unité foncière.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## ARTICLE 10 UR - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction, soit R + combles aménageables en cas de toiture à pentes ou R+1 en cas de toiture terrasse.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

La hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel devra tenir compte de la topographie ; devra être évité une modification trop importante ou injustifiée du profil naturel du terrain.

## ARTICLE 11 UR - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### I - Dispositions applicables à tous types de construction

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain, leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

#### - Les toitures

Les toitures seront à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Dans le cas du choix d'une architecture bio climatique, les toitures terrasses sont autorisées mais elles devront être végétalisées.

Toutefois en UR 2 ou les toitures doivent être à pentes.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

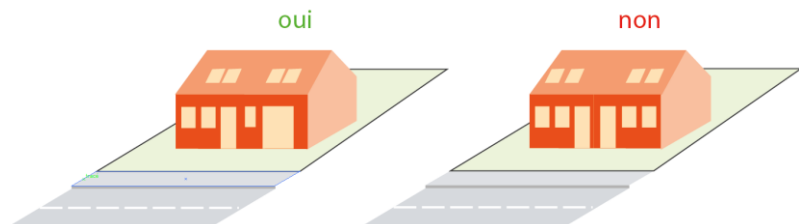
Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture.

Toitures des annexes : La tôle ondulée et les matériaux d'origine plastique sont interdits.

Les tuiles noires de couleur sombre (noires, grises foncé) sont interdites, mise à part dans le cadre de rénovation ou d'extension pour respecter l'existant.

#### - Les façades

Les façades des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'une recherche architecturale dans leur composition. En aucun cas une façade ne pourra reproduire une répétition de la même composition des ouvertures, intégrant notamment plusieurs portes d'entrée) afin d'éviter la monotonie des paysages urbains.



Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

En UR 2 : les constructions devront reprendre les formes, les volumes et la typologie des constructions traditionnelles des hameaux : implantation sur une ou deux mitoyennetés avec un léger décrochement, ouvertures plus hautes que larges, utilisation des couleurs et matériaux traditionnels...

## II – Dispositions applicables en plus, en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

---

### - Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

Limitier le nombre de nouveaux percements. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme régulier ou irrégulier des percements, et des éléments de modénature).

Les panneaux solaires doivent être privilégiés sur les pans non visibles depuis l'espace public ou sur les extensions neuves (annexes, garage, auvents), ou bien intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction : rechercher un alignement avec les ouvertures de façade ou bien un bandeau en partie basse de toiture (éviter une installation au centre de la toiture). ~~que ce soit en façade ou sur toiture.~~

### - Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement, en modérant au maximum les surélévations.
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

## En zone UR 2

Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer et à mettre en valeur la construction repérée et identifiée :

L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

Elle doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et la création de nouveaux percements des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.  
La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine.

## III – Dispositions diverses

---

### a) Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront implantées en respectant un recul d'1.00m par rapport à l'alignement. La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.  
Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

Sur l'ensemble de la zone :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie.
- De plus le long des voies suivantes : RD 34, rue des Pâtis, [rue de la Lombarderie](#), et rue Saint Nicolas, sont autorisées les clôtures pleines destinées à jouer le rôle de protection phonique, à condition qu'elles soient doublées, coté rue, d'une haie ou d'un accompagnement végétal à feuilles persistantes.

Le portail devra être situé à 5 m en retrait de l'alignement (limite entre espace privé et espace public).

Les matériaux d'occultation des clôtures plastiques ou composites sont interdits ; Les éléments d'occultation seront exclusivement composés de haies végétales.

De plus en UR 2 : Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultation synthétiques sont interdits.

#### **b) Les clôtures en limite séparative**

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

#### **c) Les capteurs ou panneaux solaires**

Les capteurs ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils devront être positionnés avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

#### **d) Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

## **ARTICLE 12 UR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 13 UR - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **En zone UR**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.

Cette proportion est fixée à :

- 30% de la surface de la parcelle en UR 2
- 60% de la surface de la parcelle en UR 1, UR 3, UR 4.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable évolutifs :

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable stricts :

- Toute construction est interdite à l'exception des constructions annexes (sauf les piscines) Les voies d'accès perméables nécessaire à la desserte de la construction sont autorisées.

Les mares repérées au document graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme devront être préservées

### **Abattage d'arbre (rappel)**

L'abattage d'arbre est soumis à une déclaration préalable en Mairie conformément à l'article R421-23. Cela s'applique dans les espaces publics et privés, y compris dans les espaces paysagers stricts ou évolutifs.

*« Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.*

**ARTICLE 14 UR - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Équipements collectifs

Le présent règlement définit certains termes employés dans son Annexe 1 « Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ». Les définitions sont opposables puisqu'elles permettent la parfaite mise en œuvre du règlement.

#### ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel et d'entrepôt, artisanat
- à usage d'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2
- à usage de commerces
- les hôtels
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

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

- Sur l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

#### ARTICLE 3 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque

pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Les accès particuliers doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4 m de largeur
- avoir au plus 50 m de longueur

De plus, les voies devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur supérieure ou égale à 8 m avec une chaussée de 5 m minimum

### 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'assainissement de la région de Neauphle le Château.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

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

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

### **4- Exceptions :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 UE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES et VOIES PRIVEES**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* des voies ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'*alignement*.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est de 3 m.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

---

Il n'est pas fixé de règle

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> dans la limite d'une construction annexe (exonérée) par unité foncière.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

## **ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, *faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur couleur et le choix des matériaux les constructions devront être conçues de manière à s'intégrer le plus harmonieusement possible dans le paysage.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

## **ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées

Les constructions devront être accompagnées de plantations, notamment sur les franges avec les zones agricoles ou naturelles afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage.

Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.

## **ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Le présent règlement définit certains termes employés dans son Annexe 1 « Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ». Les définitions sont opposables puisqu'elles permettent la parfaite mise en œuvre du règlement.

### **ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les constructions sont interdites

### **ARTICLE 2 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 3 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 4 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 5 AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE 6 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 1 m par rapport à l'alignement.

**ARTICLE 7 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.  
En cas de retrait, celui-ci est fixé à 2,50 m par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE 8 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 9 AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 10 AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 12 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 13 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 14 AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles**

Le présent règlement définit certains termes employés dans son Annexe 1 « Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ». Les définitions sont opposables puisqu'elles permettent la parfaite mise en œuvre du règlement.

#### **ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2.

#### **ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles, y compris le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes en vue de la création de logements, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à une fois et demi la surface minimum d'installation.
- Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

De plus, dans les secteurs A\* :

- Le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite de 20 % supplémentaire d'emprise au sol pour chaque construction, en vue la création de locaux destinés à :
  - - l'artisanat ou au commerce à condition que cette fonction soit liée à l'agriculture
  - - aux activités hôtelières, ou de loisirs
  - - aux logements de fonction liés aux fonctions précédentes.

A condition que ce changement de destination et cette extension se fasse dans le respect du caractère patrimonial des constructions existantes, en application des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

#### **ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'assainissement de la région de Neauphle le Château.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

### **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

### **4- Exceptions :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES et VOIES PRIVEES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques.

---

## **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait. La *marge de retrait* sera au moins égale à 6 m.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle

---

## **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle

---

## **ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée, si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations et être portée à 15 m.

---

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés (exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture).

## **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable stricts au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme : toute construction est interdite. Les clôtures doivent être perméables à la petite faune. L'aspect paysager et végétalisé garanti. Les voies d'accès perméables nécessaires à la desserte d'une construction sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

## **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone est une zones naturelle protégée, elle couvre notamment la forêt, les parcs...

Le présent règlement définit certains termes employés dans son Annexe 1 « Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés ». Les définitions sont opposables puisqu'elles permettent la parfaite mise en œuvre du règlement.

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

Toutes les constructions nouvelles et les différents modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdites sauf ceux mentionnées en articles 2

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

**Dans toute la zone :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

**De plus, dans le secteur N\*** : est autorisé l'*extension* des constructions existantes à usage d'habitation à hauteur de 50 m<sup>2</sup> de surface habitable en une ou plusieurs fois à la date d'application du présent règlement.

### ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable

doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

## **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal d'assainissement de la région de Neauphle le Château.

### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

## **3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

## **4- Exceptions :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES et VOIES PRIVEES**

---

Les constructions devront être implantées à une distance de 6 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques. Toutefois, cette marge est portée à 10 m pour les Routes Départementales.

---

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur définie à l'article 10 sans être inférieure à 5 m.

---

## **ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une *marge de retrait* au moins égale à 5 m.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou partie de constructions est une annexe.

---

## **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

---

## **ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

---

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain, leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes
- Un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie

Les clôtures en limite séparative ne pourront pas dépasser 1,80 m.  
L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

#### **Les capteurs ou panneaux solaires**

Les capteurs ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils devront être positionnés avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

#### **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

### **ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

#### **Rappel :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable stricts au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme : toute construction est interdite. Les clôtures doivent être perméables à la petite faune. L'aspect paysager et végétalisé garanti. Les voies d'accès perméables nécessaires à la desserte d'une construction sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

**ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **ANNEXES**

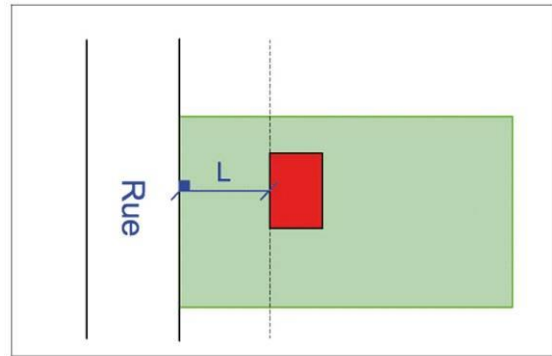
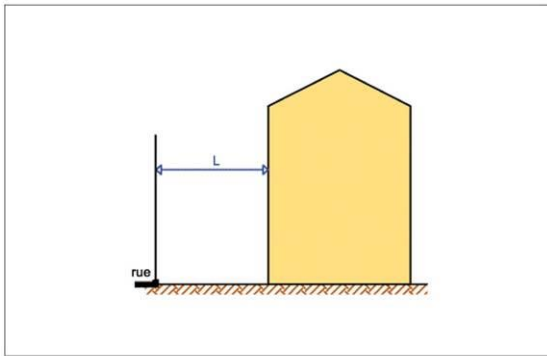
## ANNEXE 1

### LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

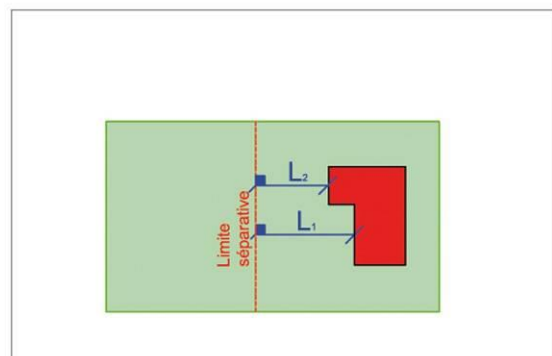
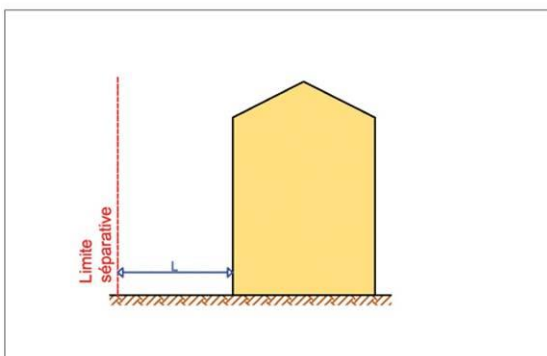
**Equipements collectifs** : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

#### Modalité de calcul de la longueur (L)

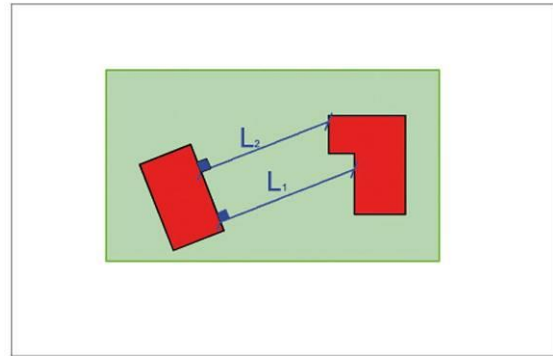
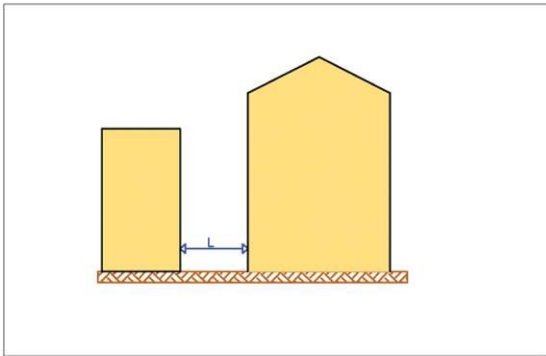
Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives:



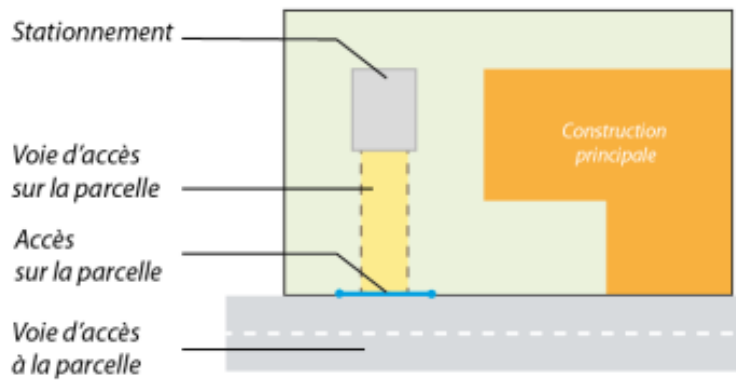
Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres:



### Accès et voie privée

L'accès sur la parcelle ou l'unité foncière est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie d'accès à la parcelle ou l'unité foncière est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

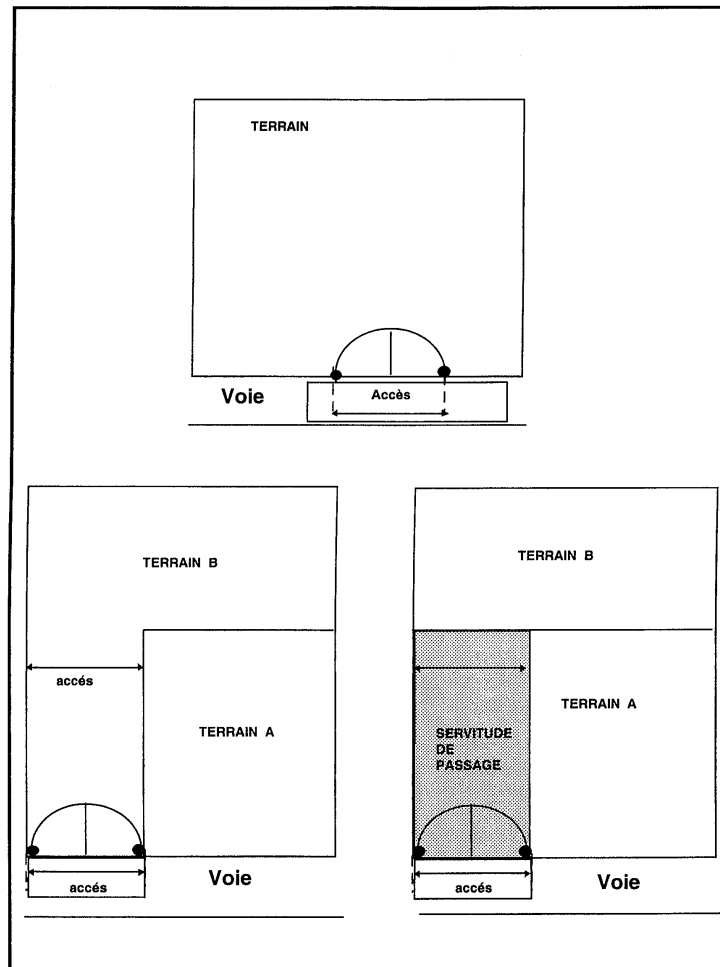
La voie d'accès sur la parcelle est la voie qui permet de desservir le stationnement sur une parcelle ou unité foncière privée.



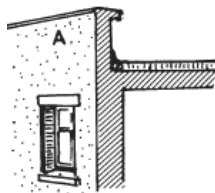
**Accès et voie nouvelle :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère :** muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



**Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

### **Aménagement paysager végétal de pleine terre (ou espace de pleine terre) :**

Un aménagement paysager végétal de pleine terre (ou espace de pleine terre) est en premier lieu un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

### **Carport**

Le carport est un abri couvert d'une hauteur maximum de 2,50 m, accolé ou non à un bâtiment destiné à l'habitation. Il est ouvert sur les côtés et principalement destiné à abriter une voiture.



*(Image à titre d'illustration)*

### **Construction annexe :**

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

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : exemple à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Sont également considérées comme des constructions annexes : les piscines, les locaux poubelles.

### **Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

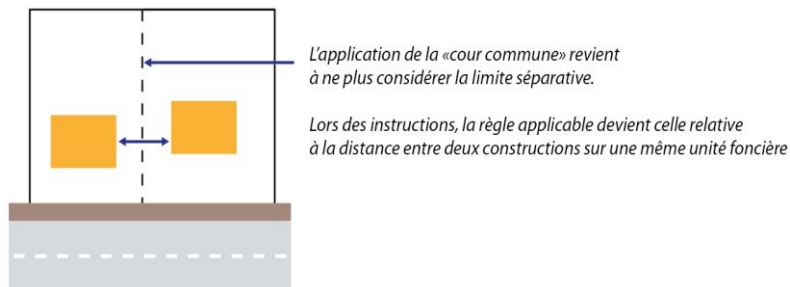
### **Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

### **Cour commune :**

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



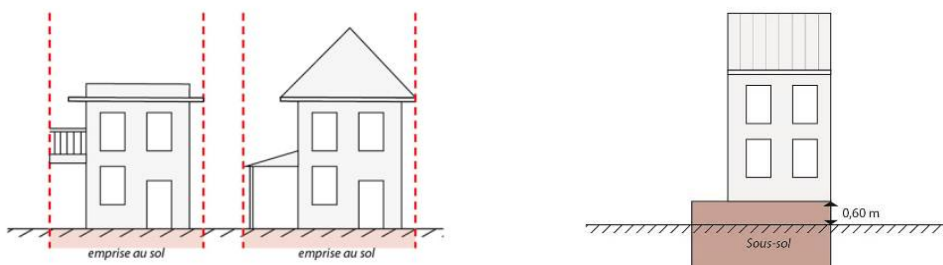
### Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol :

~~Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les constructions annexes et les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol.~~

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous sols de 0,60 mètres ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.



### Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

- Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

### Extension :

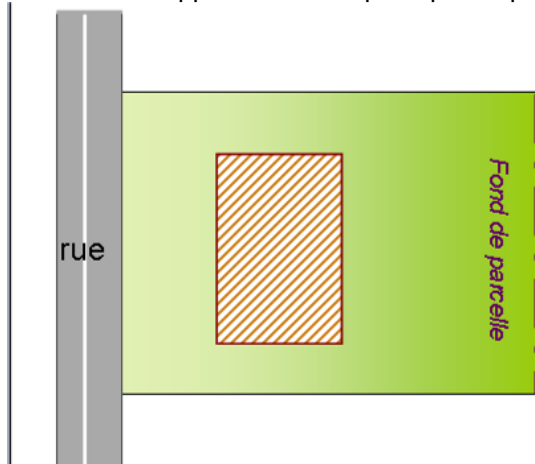
Agrandissement de la construction principale.

### Façade :

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales.

**Fond de parcelle :**

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



**Installations classées pour l'environnement :**

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

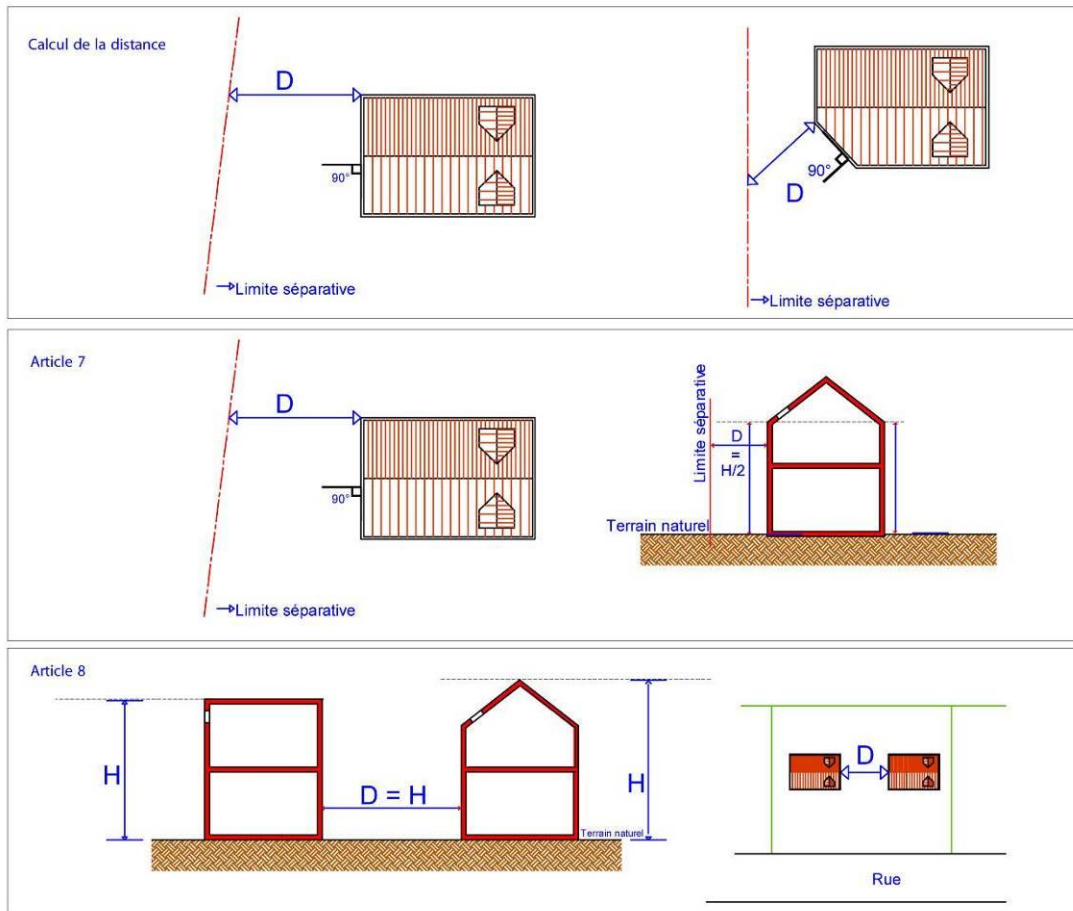
**Lucarne :**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

**Marge de recul ou de retrait :**

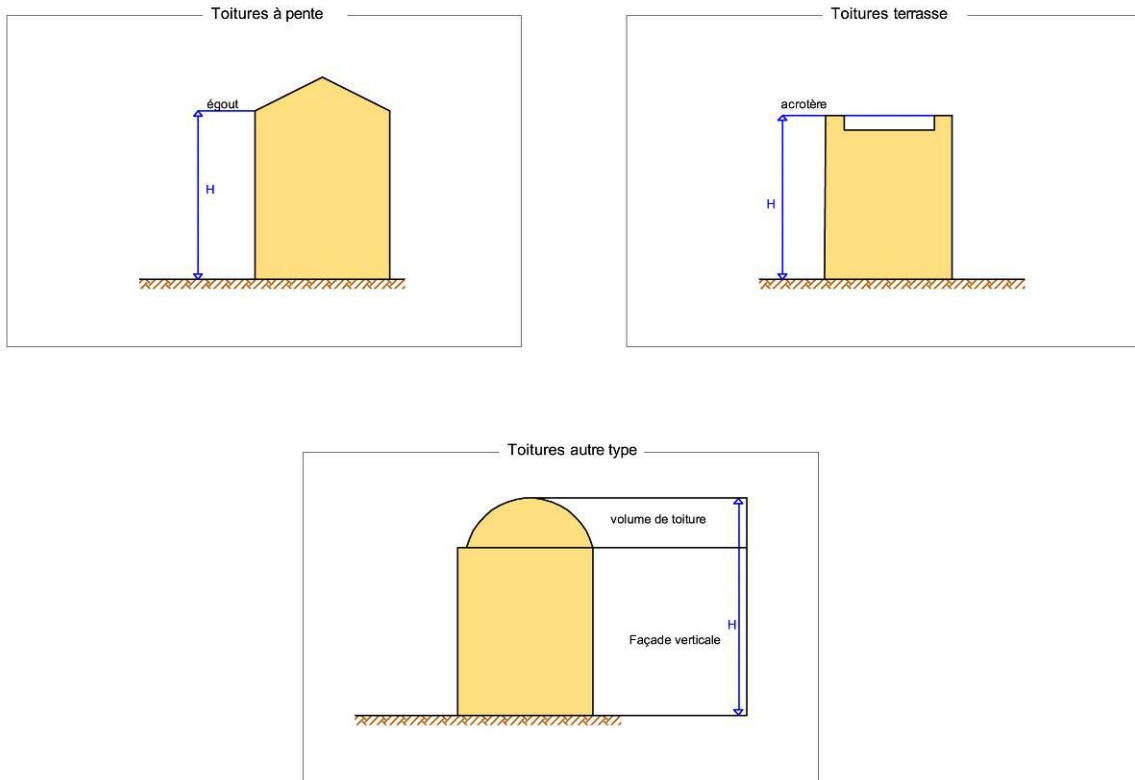
Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

## ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

**Modalités de calcul de la hauteur des façades :** la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



**Ouverture :**

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

**Pan d'une toiture ;**

Surface plane formée par un versant de toiture.

**Piscine**

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes et ne consomment pas d'emprise au sol. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'espaces perméables.

Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture, elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo à titre d'illustration ci-contre).



**Surface de plancher :**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

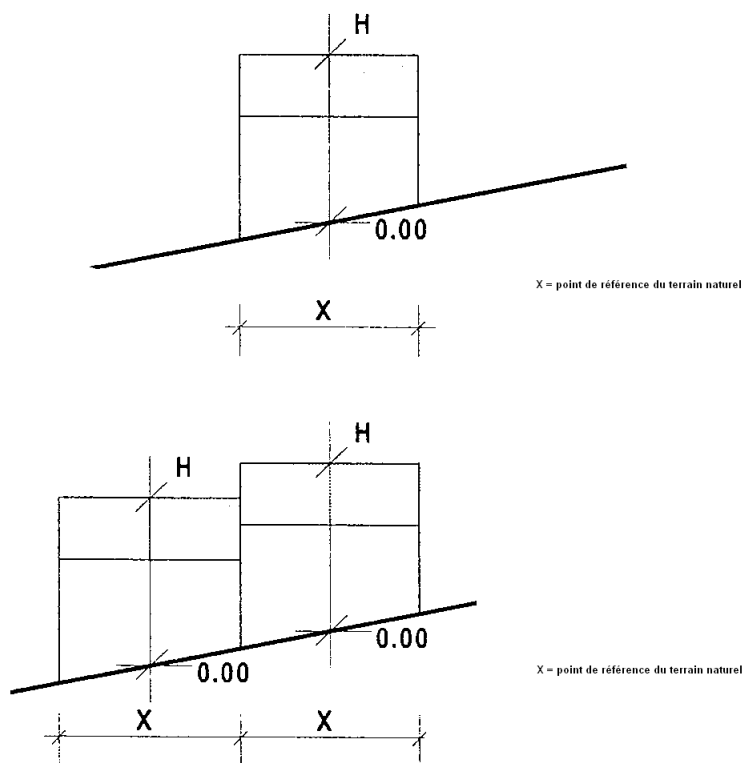
**Terrain naturel – sol existant :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



**Vues :**

**Notion d'ouvertures créant des vues :**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

**Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.



## **ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- lors des *extensions* de constructions existantes,
- lors des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

### **I - Dimensions des places et des voies d'accès :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

### **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

#### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

#### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, auxquels sont ajoutés 10 % pour les places visiteurs, dans la limite de 3 places obligatoires par logement.

Toutefois, pour les constructions situées le long des axes routiers suivants (Rue de la Plaine, rue du Professeur Marillier, rue de la Paix, rue de la Lombarderie, rue des Pâtis, rue du Moulin, rue Saint Nicolas, rue de l'Oiseau), les normes exigées sont les suivantes :

3 places dont 2 extérieures par logement, et 0,5 place visiteur par logement, arrondi au nombre entier supérieur

La norme pour la réalisation de place de stationnement « visiteurs » ne s'applique qu'aux opérations supérieures à deux logements.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

**Exception :**

- En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

**Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*

**Construction à usage commercial :**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UV pour les commerces inférieur à 300 m<sup>2</sup>

**Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres

**Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :**

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES**

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

### **Sommaire**

<b>1- Recommandations générales .....</b>	<b>58</b>
<b>2- Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves .....</b>	<b>60</b>
<b>3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes .....</b>	<b>62</b>
<b>4- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les fermes.....</b>	<b>62</b>
<b>5- Dispositions diverses .....</b>	<b>64</b>
<b>6- Dispositions applicables aux clôtures .....</b>	<b>65</b>

## 1- RECOMMANDATIONS GENERALES

---

**Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement,** il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
  - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
  - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
  - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

### b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- **les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les balcons
- ✓ sur les avancées de toitures

**S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements

**S'ils sont posés en façade ou pignon** : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles



*Exemples d'implantation de panneaux solaires*

- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas

Cf. *Guide éco-jardin* « Pour un jardin respectueux de l'environnement et des paysages » réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse.

## **2 – RECOMMANDATIONS APPLICABLES POUR LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS NEUVES**

---

**Dispositions générales :** Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés, les constructions devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

### **Choix du parti architectural**

- Le parti d'architectural peut être :
  - ✓ Soit d'inspiration traditionnelle
  - ✓ Soit d'inspiration contemporaine, ce qui n'exclut pas d'avoir recours à des références de l'architecture traditionnelle

### **a) Volumes – gabarits – proportions**

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

### **b) Façades, murs**

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles pourront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

### **c) Ouvertures : portes fenêtres**

Les proportions des ouvertures, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

### **d) Les toitures et les ouvertures dans les combles**

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse ou autre.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : degré de pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Châssis de toit (Velux) : Les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit

être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

#### **e) Choix des couleurs**

Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre.

Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.

Cf. *Guide des couleurs* réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse :

- « Les grands bâtiments isolés »
- « Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain »
- « Les maisons rurales, le pavillonnaire en site rural et les fermes »

### **3- DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS D'INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : REHABILITATION MODIFICATION, EXTENSION, SURELEVATION**

---

#### **a) Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien**

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, ~~dans la mesure du possible,~~ être conservés et mis en valeur : bandeaux, chambranles, ~~rocaillage, décors de brique,~~ balcons, gardes corps...

**Limiter le nombre de nouveaux percements.** En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme **régulier ou irrégulier des percements** et des éléments de modénature. La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée **et reprise dans le cadre de nouveaux percements** (fenêtres plus hautes que larges...).

**L'enduit, qu'il soit couvrant ou à pierre vue (affleurant le nu du mur), doit être réalisé à la chaux.**

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

#### **b) Ouvertures dans les combles**

Les lucarnes anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être **privilégiés par rapport à la création de nouvelles lucarnes**, et bien insérés dans le rampant de la toiture. **Leur nombre doit rester limité et** leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de balcon **qui resteront de taille modeste**, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois

#### **c) Extensions des constructions existantes**

Les extensions devront conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain

**Modérer au maximum les surélévations.** En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect, **à la composition** et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

### **4- DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS D'INTERVENTION SUR LES FERMES**

---

Les fermes répertoriées dans le diagnostic Kargo (2009) devront faire l'objet de prescriptions particulières. Pour toute intervention sur les fermes patrimoniales, le Parc formule les préconisations suivantes.

#### **Pour la cour :**

- Conserver la cour dans son intégrité : maintenir un espace central libre et unique,
- Utiliser des matériaux en cohérence avec les lieux.

#### **Pour l'ensemble des bâtiments :**

- Conserver les volumes originels,
- Préserver la simplicité des bâtiments agricoles,
- Maintenir une cohérence dans les matériaux et les couleurs (enduits, menuiseries, ...),
- Garder une lisibilité des anciennes fonctions de chaque bâtiment.

**Pour les façades :**

- Maintenir la pluralité des façades,
- Réutiliser au maximum les ouvertures existantes qui peuvent être vitrées,
- Maintenir la diversité des gabarits des ouvertures, caractéristique du bâti rural, correspondant aux anciens usages,
- Conserver les rythmes (réguliers ou irréguliers) et s'appuyer sur les alignements existants,
- Utiliser un enduit à la chaux respectueux du bâti ancien, couvrant (peu épais) ou à pierre vue (affleurant).

**Pour les toitures :**

- Maintenir la symétrie entre les pans, la planéité des versants,
- Utiliser les matériaux traditionnels existants,
- Limiter les ouvertures en toiture et privilégier les ouvertures d'engrangement (gerbières, lucarnes) existantes.

Le Parc a réalisé des fiches conseils sur les fermes patrimoniales intitulées *Construire un projet dans une ferme patrimoniale* : <http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/vie-sociale-et-culturelle-preservation-du-patrimoine/les-fermes>

## **5- DISPOSITIONS DIVERSES**

---

### **a) Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs**

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

### **b) La création de façade commerciale :**

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

### **c) Les rampes de parkings**

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

## **6- LES CLOTURES**

---

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés.

### **a) Les différentes catégories de clôtures**

Il existe 3 grandes catégories de clôtures :

- murs pleins enduits, murs en meulière ou en pierre, souvent associés à des grandes propriétés ou à des maisons anciennes de qualité
- mur bahut surmonté d'une grille (ou d'éléments de clôtures en bois), souvent doublé de végétation. Dans la plupart des cas, le choix d'essences persistantes et très denses (souvent du thuya), banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.
- clôtures végétales (souvent haie mono spécifique de thuya)

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique : il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition donne une clôture de qualité. (La combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent)

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne devra pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des clôtures végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

### **b) Recommandations par catégories de clôtures**

#### Les murs pleins

##### *Les matériaux préconisés*

En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre ou en meulière.

##### *Les joints*

La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

##### *Le chaperon*

Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.

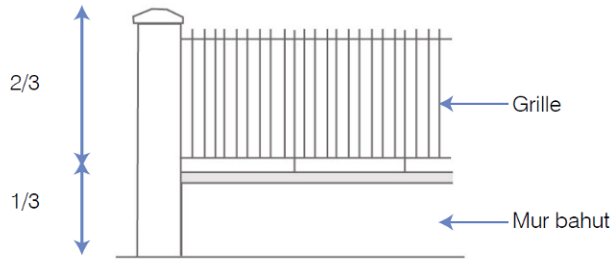
#### Le mur bahut surmonté d'une grille

##### *- Le mur*

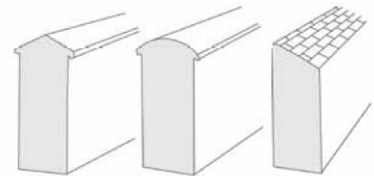
*Mur bas, entre 60 et 80 cm de hauteur.*

Il peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.

Eviter les imitations de pierres ou les fausses briques.



Il peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonnerie. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.



- *Le dispositif en surélévation du mur*

Selon les quartiers, il peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré.

Eviter les clôtures pleines. Le PVC est déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre. Le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété. Ceux-ci devront s'inspirer notamment des exemples ci-après :



Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade...

Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle. Les coffrets peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage

- *L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation*

Privilégier le végétal, en reprenant les conseils donnés pour la clôture végétale.

Haie plurispécifique, composée de végétaux à feuilles persistantes et de végétaux à feuilles caduques.

Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

Il est déconseillé d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.



La clôture végétale

*Les végétaux*

Privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et



persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique

Choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux

Eviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) : elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.

#### *La haie*

Forme stricte, ambiance plus urbaine

- peut servir de clôture
- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues
- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences



#### *Le grillage accompagnant le végétal*

Privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert), au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.

#### Le portail et les piles

Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.

Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple.

Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois.

Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

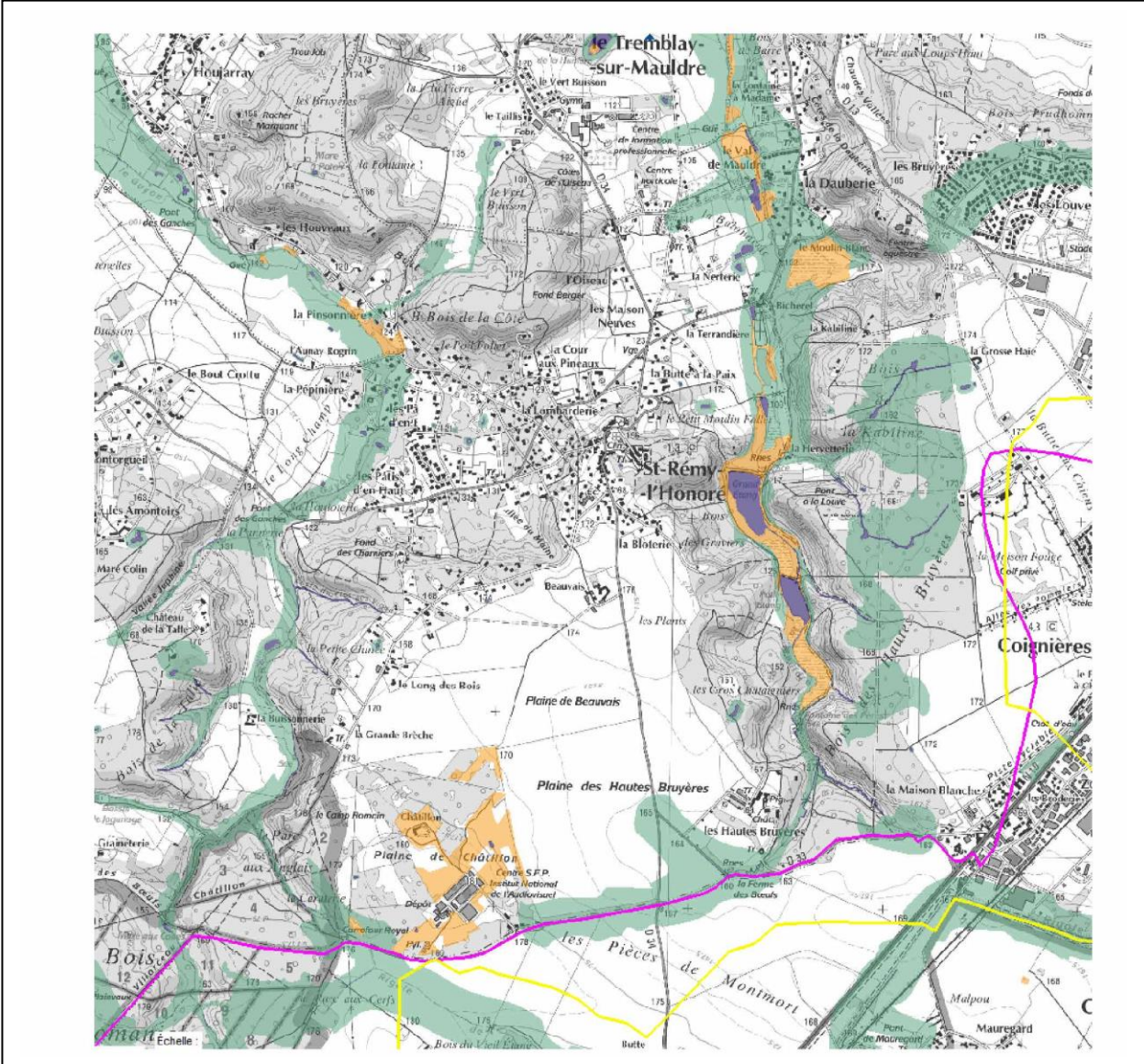
Eviter les grilles trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

Privilégier les portails en bois.

Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.


# ANNEXE 4 : ZONES HUMIDES

Source : Extrait Carte DRIEE



## 22 - légende des couleurs suivant les enveloppes d'alerte

### Enveloppes d'alerte

-  Classe 1
-  Classe 2
-  Classe 3
-  Classe 5

Comme on peut observer sur la carte Saint-Rémy est concerné par 3 niveaux d'alerte "classe 2, classe 3 et classe 5"

notes extraites du site [Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France](#)

"L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides que vous pouvez consulter via l'interface cartographique [CARMEN](#) (lien en 1ère page)

Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes. Pour plus de détail, vous pouvez consulter le rapport d'étude et le dictionnaire des données associé."

### Descriptif des enveloppes d'alerte pour saint-Rémy l'Honoré

<b>Classe 2</b>	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
<b>Classe 3</b>	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
<b>Classe 5</b>	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

les secteurs impactés ;

<b>Classe 2</b>	<b>De couleur marron</b> Au sud de la commune : • INA - ferme de Châtillon A l'est de la commune : • Site entre la Fontaine des Pères et Bichere • Le val de Mauldre à la Balonnerie
<b>Classe 3</b>	<b>De couleur bleu-vert</b> C'est l'alerte la plus significative du territoire car elle couvre plusieurs dizaines d'ha. Elle impacte les vallées de la Mauldre et du Guyon, mais également dans la partie sud un secteur compris entre Châtillon et la ferme aux Boeufs sur haute Bruyère 'site d'une ancienne rigole royale'
<b>Classe 5</b>	<b>De couleur bleu foncé</b> Concernes les mares qui ne sont pas des zones humides : Etangs de la Mauldre et mares "officielles"