

Commune
de Boullay-les-
Trous



PLU

Révision du PLU

5a

Règlement écrit Modification n°1 du P.L.U.



Document approuvé en conseil municipal du 4 Juin 2019
Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 2 juillet 2024

SOMMAIRE //

TITRE I. INTRODUCTION AU REGLEMENT	2
TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	6
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
▪ Zones UA	
▪ Zones UB	
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
▪ Zones 1AUB	
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
▪ Zones A et ses secteurs	
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
▪ Zones N et ses secteurs	
Annexe. PATRIMOINES IDENTIFIES au titre de l'article L151.19 du CU	109
Annexe. CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES AVEREES ET PROBABLES	112

TITRE I :

INTRODUCTION AU REGLEMENT

Article 1 Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du **territoire de la commune de BOULLAY LES TROUX**.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1^{er} janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (zonage) et leurs annexes.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 2 Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire communal est divisé en zones. A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit. Sont distinguées une trentaine de zones regroupées en 4 familles :

■ Les zones urbaines dites « zones U » :

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- **UA : Zone correspondant au centre historique du village et des hameaux.**
- **UB : Zone d'extension urbaine plus récente, principalement résidentielle.** Elle comprend 2 secteurs
UBa : zone résidentielle sensible sur le Fond de Montabé
UBb : zone soumise à OAP

■ Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le seul secteur concerné à Boullay les Troux est la zone :

- **1AUB**, localisée au lieu-dit « Quartier du Champ Croche », qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipements publics sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

■ Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées. Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du plateau.

Par ailleurs :

- **La zone Ae** (STECAL) correspond aux installations du centre technique du Ministère de l'Intérieur.
- **La zones A*** (STECAL) englobe la ferme du village et permet des activités orientées vers le tourisme rural et l'accueil évènementiel.

■ Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

La zone N comprend 1 secteur **Na**, secteur naturel accueillant ou pouvant accueillir des activités de sports et loisirs de plein air

Article 3 Contenu du règlement écrit

■ Le présent règlement écrit (5a) comprend les parties suivantes :

Titre I : Introduction au règlement

Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions

Article 1 : destinations et vocations autorisées ou interdites

Article 2 : autorisations sous conditions particulières

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Article 4 : Volumes et implantations des constructions

Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions

Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords

Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux

Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

■ Des annexes réglementaires (5b) comprenant :

- Liste des plantations recommandées ou à éviter
- Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles
- Recommandations en termes d'installation de dispositifs d'énergie renouvelables
- Guides de couleurs du PNR
- Etc.

Article 4 Contenu du règlement graphique (zonage)

La partie graphique du règlement est composée de **Plans de zonage (pièce n°4) comprenant :**

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)
- etc.

Article 5 Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3 du dossier de PLU.

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

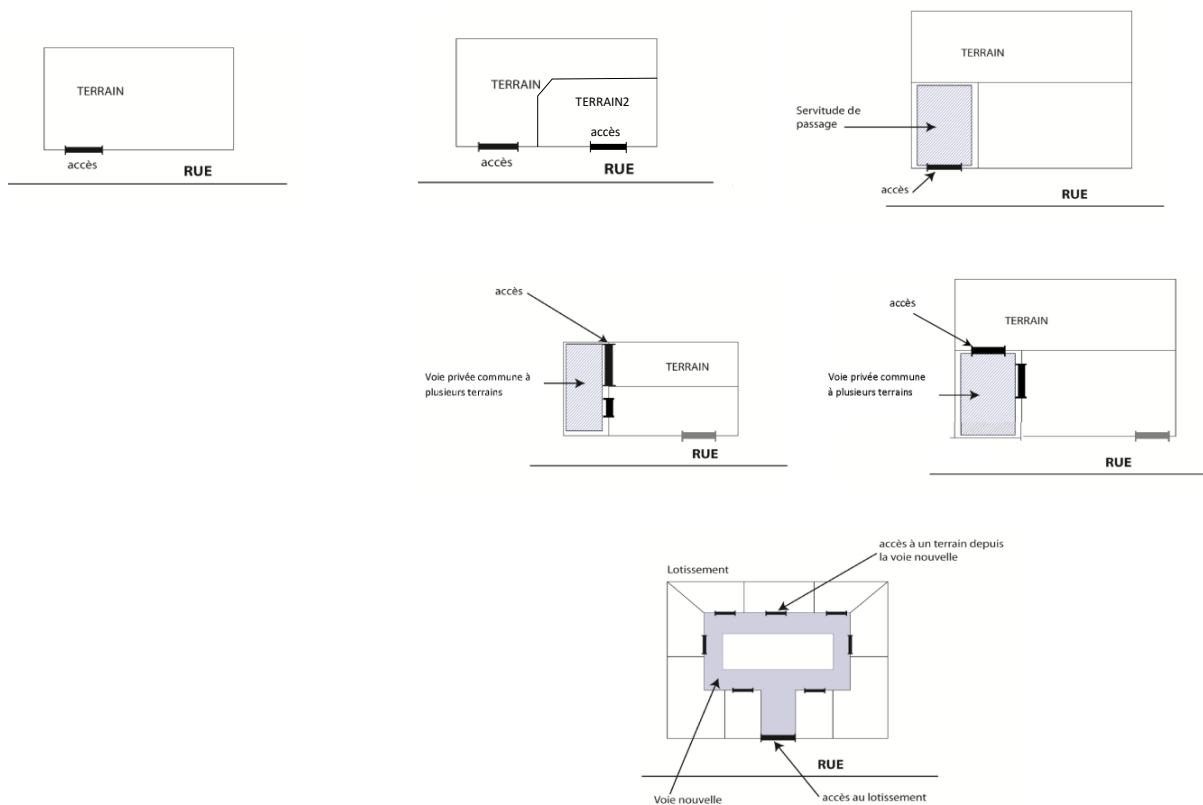
- les servitudes d'utilité publique (pièce n°6 du dossier de PLU) ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc. (pièce n°7 du dossier de PLU) ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : périmètres protégés, périmètres de DPU, etc. (pièce n°8 du dossier de PLU)

TITRE II :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 1 Lexique

Accès : L'accès est un passage privé situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction dans le cas d'une servitude de passage.
Il est illustré par les schémas suivants suivant les configurations des terrains.
La largeur minimale des accès se mesure sur les parties figurant en grisé sur les schémas. Elle inclut la longueur du portail, poteaux inclus.



Acrotère : Parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

Alignement : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

Annexe (local accessoire) : voir ci-dessous définition de « Bâtiment ou construction annexe (local accessoire) »

Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée figurant en annexe 1 des annexes réglementaires (pièce 5b).

Attique :

Etage situé au sommet d'une construction, de dimensions inférieures au niveau inférieur et séparé par une corniche.

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

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

Bâtiment ou construction annexe (local accessoire) :

L'annexe ou local accessoire constitue le bâti accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale (inférieure à 25 m² de SDP), le local accessoire n'est pas accolé à la construction principale et a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, carport, bûchers séparés, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, piscines couvertes et non couvertes non intégrées à la construction principale, etc. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

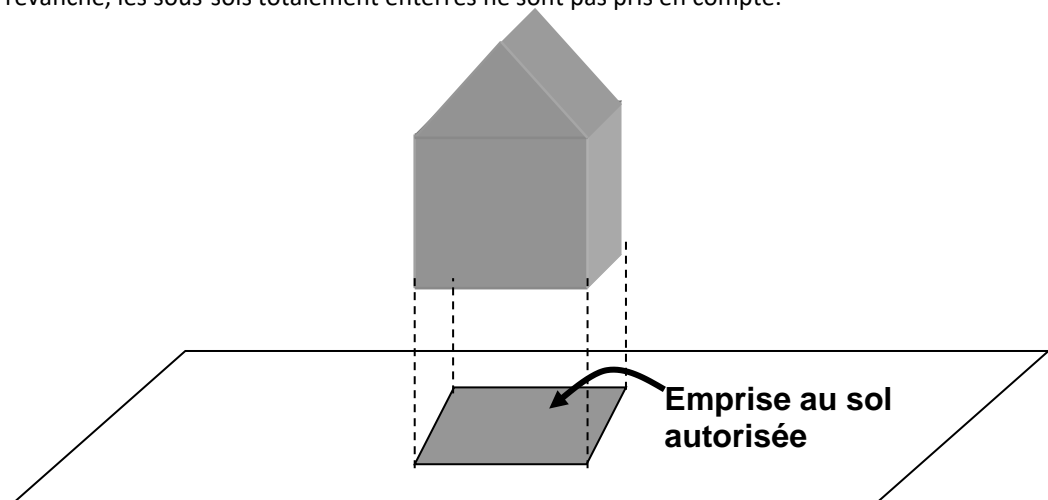
Egout du toit :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie par le Code de l'Urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux, corniches, et de simples débords de toitures, etc.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées, les terrasses situées à plus de 30 cm du terrain naturel et surfaces dallée et couverte (même non fermée) constituent de l'emprise au sol. En revanche, les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service public ou d'intérêt général aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif et de loisirs, culturel, sanitaire, médical, social et scolaire, etc.

Espaces végétalisés (application des articles 13) :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure (construction)

Leur prise en compte dans les ratios de surface exigés aux articles 13 dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
 - les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)

- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Extension:

Il s'agit d'une construction s'inscrivant dans la continuité d'un bâtiment existant.

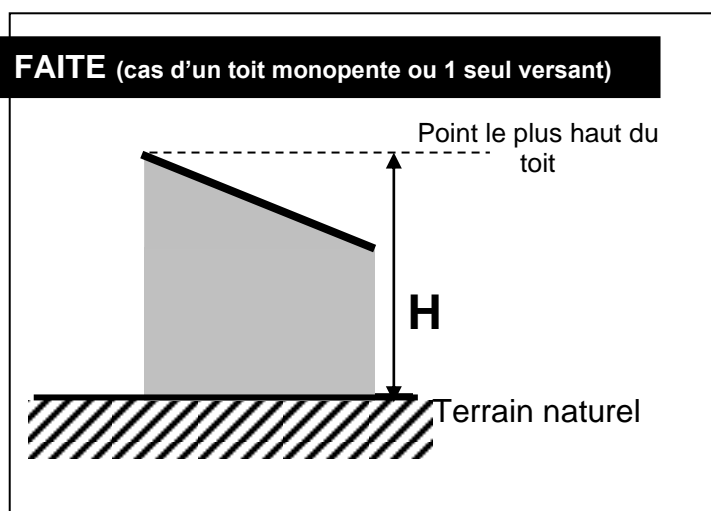
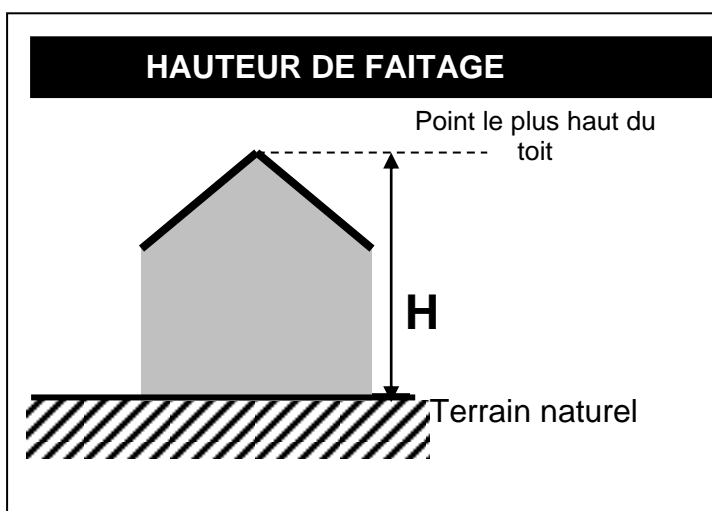
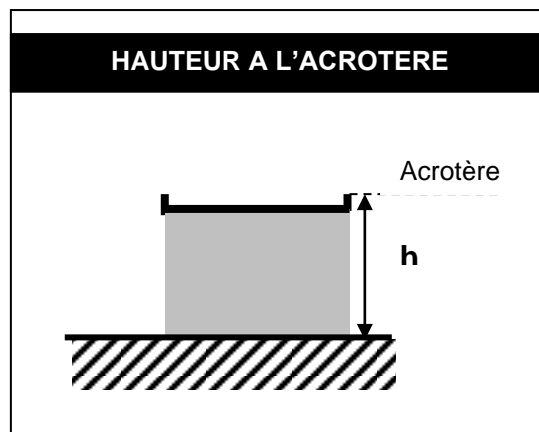
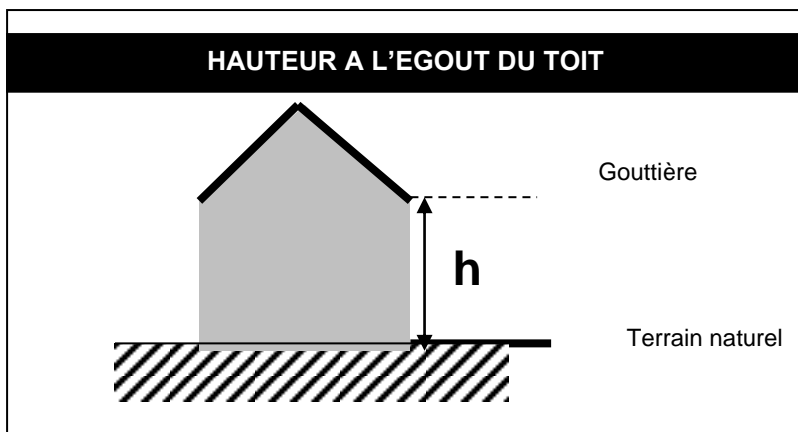
Faîtage ou faîte: Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction).

On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2.50 m la hauteur maximale définie aux articles 10 de chaque zone.

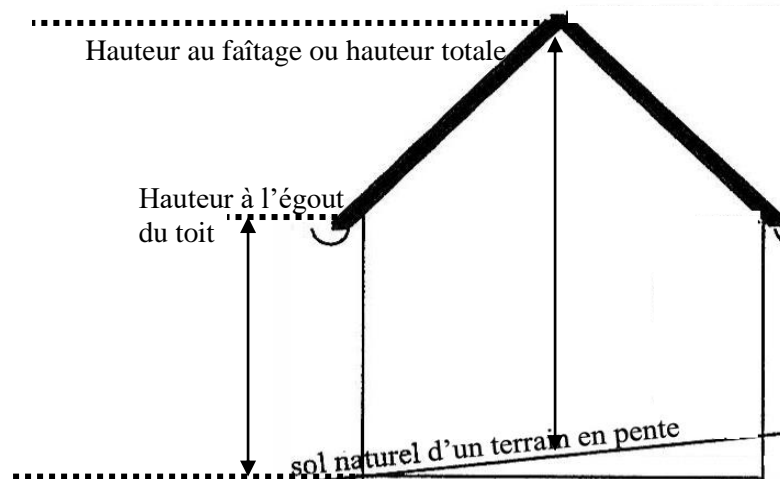


CAS D'UN TERRAIN EN PENTE

Dans le cas d'un terrain en pente,

- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera mesurée en tous point de l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux

- la hauteur au faîtage sera mesurée à l'aplomb du point de faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux



Limite séparative :

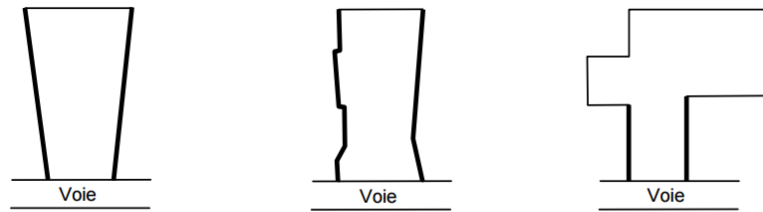
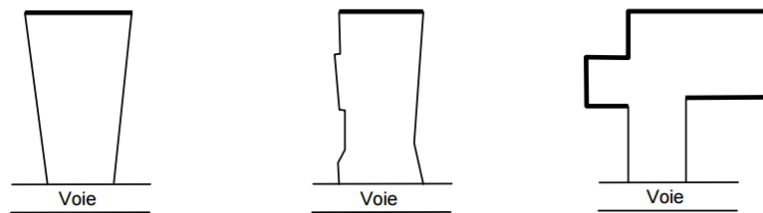
Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Limite de fond/front de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou les servitudes de passage.

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limites latérales**Limites de fond de parcelle**

Local accessoire : voir définition bâtiment annexe

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

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

Modénature :

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

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Oriel :

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade.

Ouvertures ou éléments créant des vues (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.
- Les ouvertures en sous-sol

Les ouvertures ou éléments ne créant pas de vues

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel

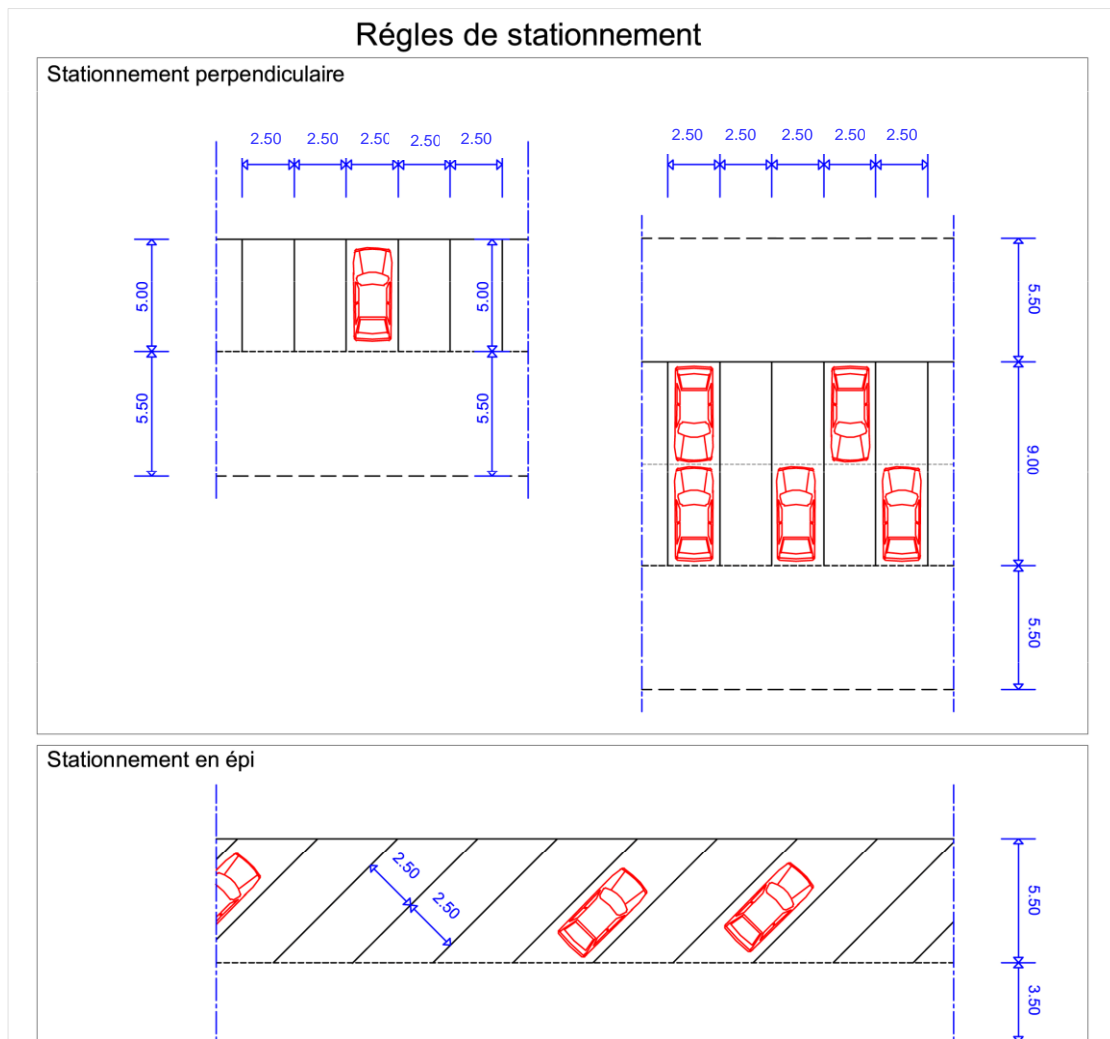
Pan de toiture : Surface plane de toiture

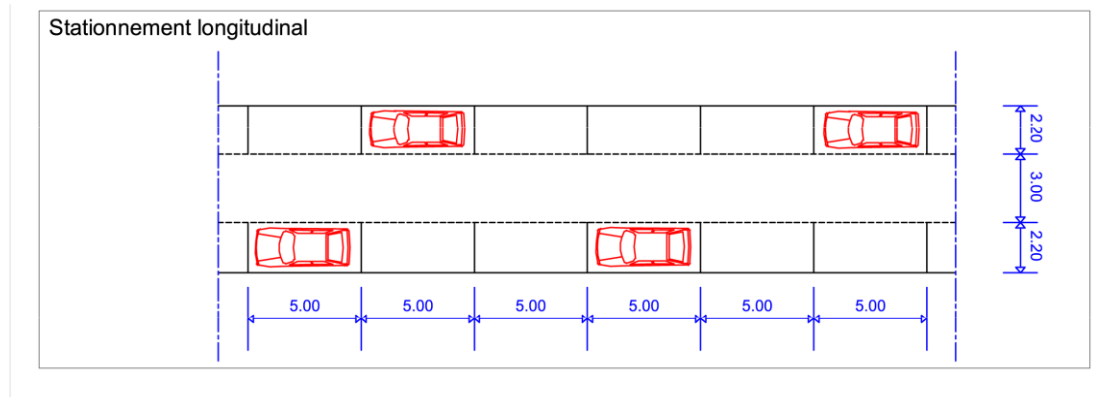
Réhabilitation/rénovation :

- Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
- Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Stationnement

Normes applicables au stationnement réalisé en aérien





Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1^{ère} constituant l'emplacement de la 2nde, etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Les places de jour : situées sur la propriété (domaine privé), elles ne sont pas closes et accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :



Surface de plancher :

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

- 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 manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 plancher 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.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : Emprise publique ou privée composée de la chaussée et des trottoirs ou bas-côtés.

Voirie : Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Article 2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages (pièce n°4) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 3 Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5.1 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame Emplacement réservé

1. En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 4 Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5.1 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 5 Zones soumises au débordement ou rétention d'eau

Les zones sujettes à des risques de débordement ou de rétention d'eau et sujettes à inondations sont reportées sur le plan de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU). Elles s'appuient sur les zones inondées en 2000 et 2016.

Les articles 2 des zones concernées énoncent les prescriptions et recommandations à respecter dans ces zones.

Article 6 Zones humides

Elles sont reportées sur le plan de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU). Elles sont issues de la définition d'enveloppes d'alerte « forte probabilité » de présence de zones humides du SAGE Orge-Yvette.

Situées aux abords du ru de Montabé, elles font l'objet de réglementation spécifique visant à proscrire les ouvrages et aménagements susceptibles de leur porter atteinte, énoncées dans les zones UBa et N aux articles 1 et 2 et 6 desdites zones.

En plus des zones humides reportées sur le plan de zonage, une cartographie des zones humides avérées et probables datant de 2019, fournie par la CLE du SAGE Orge-Yvette, est annexée au règlement. Ces zones font l'objet de règles supplémentaires dans les zones UBa, N et A, aux articles 2 et 6, afin de permettre la préservation de ces milieux.

Article 7 **Éléments à préserver identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU**

Au titre de l'article L151.19 du CU, le PLU identifie des éléments de paysage et bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ils sont repérés sur les plans de zonage (pièce n°4) et concernent des éléments de patrimoine divers (murs, bâtiments, ponts, fontaines, puits, arbres isolés ou ensembles plantés paysagers ou boisés, etc.)

Au titre de l'article L151.23 du CU, le PLU identifie les sites et éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ils sont repérés sur les plans de zonage (pièce n°4) et concernent des éléments divers tels que les mares, les sites de biodiversité remarquable ou zone d'intérêt écologique définis par le plan de Parc.

Article 8 **Lisières de massifs boisés de plus de 100 ha**

En application des dispositions du SDRIF, dans la bande de 50 m autour des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha, identifiée aux plans de zonage (hors des sites urbains constitués), toute urbanisation est interdite. Seuls l'aménagement et la reconstruction à l'identique du bâti existant à la date d'approbation du PLU peuvent être tolérés.

Article 9 **Obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction**

La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 3 des annexes réglementaires 5b, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisnants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article 10 Zones de bruit le long des voies routières

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, la RD838 est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des annexes diverses (pièce n°8 du dossier de PLU).

Article 11 Règles générales applicables en matière de stationnement

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :
Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

Article 12 Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le présent règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 13 Règlements de lotissements, divisions foncières

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Conformément à l'article L115.3, et à la délibération du conseil municipal (31 mars 2017), les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable dans les zones UA, UB et 1AU.

Article 14 Démolitions, clôtures, ravalements

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et dans les secteurs énoncés par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme :

- dans les périmètres de protection de Monuments Historiques,
- dans les zones sujettes à des risques d'inondations (débordement ou rétention d'eau)
- dans les zones définies par délibérations du conseil municipal prise en application du code de l'urbanisme

Les ravalements sont également soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal.

Article 15 Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans

Article 16 Dispositions pour les porteurs de projets dans le cadre d'un aménagement sur un site classé BASIAS

Dans le cas où un porteur de projet souhaiterait construire sur un site identifié BASIAS, il devra réaliser une recherche de compléments d'informations permettant d'étoffer les renseignements fournis par les fiches BASIAS afin de confirmer, ou non, l'existence d'anciennes activités de type industriel ou d'autres types de dépôts et de déchets au droit des parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Dans le cas où aucune ancienne activité de type industriel ne serait identifiée dans l'emprise du terrain, ou d'autres types de dépôts et de déchets, il n'y aura pas lieu de contraintes particulières d'aménagement.

Dans le cas de pollutions de terrains confirmées ou fortement suspectées à l'issue des recherches, la réalisation de diagnostics des sols avec échantillonnages et analyses de la qualité des sols est obligatoire afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et d'identifier les polluants présents afin de sécuriser le projet d'aménagement et de construction en fonction de l'usage projeté et de sa sensibilité. Si l'existence d'une pollution était avérée, la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées doit être garantie

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

.....Zones UA

.....Zones UB

Dont UBa

Dont UBb

ZONES UA

CARACTERE DES ZONES

Zone correspondant au centre historique du village et des hameaux.

Elle a vocation à accueillir :

- *des formes diversifiées d'habitat,*
- *des commerces, des bureaux et de l'artisanat*
- *des services publics ou d'intérêt collectif.*

RAPPELS DIVERS

- *Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre du site inscrit.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'urbanisme et dans le périmètre du site inscrit.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre du site inscrit*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

ZONES UA

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS


1 *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

2 *LES CONDITIONS PARTICULIERES*















3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

UA1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

 INTERDITS

 AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UA2)

 AUTORISES sous conditions particulières (voir UA2)

Destinations des sols		UA
▪ HABITAT	• Logement et hébergement	
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
• Cinéma		
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	• exploitation agricole	 pour exploitation existante
	• exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature

UA2 - LES CONDITIONS PARTICULIERES

📌 MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** : Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse.
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information dans les annexes réglementaires (pièce n°5b) et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées dans les annexes réglementaires (pièce n°5b). Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
 - **Isolation acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres** :
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (RD838), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
 - **Éléments recensés au titre de l'article L151.19 ou L151.23 du CU** : les éléments d'intérêt identifiés ainsi que les sentes, localisés aux documents graphiques font l'objet des protections prévues aux articles UA5, UA6 et UA8, en application de l'article L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.
Éléments Les mares identifiées ne peuvent être détruites par comblement, remblaiement, drainage.
- Site inscrit de la Vallée de Chevreuse** : Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 (pièce n°6)
- Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares** : En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

📌 CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

- **Les établissements ou installations à destination d'entrepôts** liés à l'artisanat ou au commerce à condition :
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
 - que la surface de plancher soit inférieure à 200 m²
- **La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés** dans le respect de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement ;

UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONES UA

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*

UA4 - Volumes et implantations**4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE****DEFINITION ET APPLICATION :**

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes ou locaux accessoires
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 30 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

REGLES GENERALES :

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- 30% de la superficie du terrain ou unité foncière, pour les constructions principales
- 5% de la superficie du terrain ou unité foncière, pour les constructions annexes ou locaux accessoires

Ces emprises sont cumulables.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

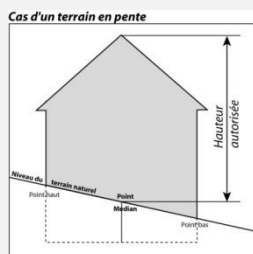
Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain ;
- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas la règle ci-dessus. Dans ce cas, une extension de 10% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE**DEFINITION :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE**REGLES GENERALES :**

La hauteur des constructions (cf lexique du règlement) mesurée par rapport au niveau naturel du sol avant travaux, ne peut excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- **10 mètres** au faîtiage.

La hauteur des bâtiments annexes ou locaux accessoires non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres** à l'égout du toit, et 4 m au faîtiage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés ,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**■ Par rapport aux voies et emprises publiques****DEFINITION ET APPLICATION :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLES GENERALES :

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU , pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m de l'alignement, à condition que la continuité du bâti à l'alignement des voies soit assurée par des clôtures qui respecteront les dispositions de l'article UA 5.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, et/ou que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- **La reconstruction à l'identique** de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale,
- **Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- **Le long des cours d'eau**, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

REGLES GENERALES :

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait, mesuré en tous points de la construction, par rapport à celle-ci avec un minimum de :

- **8 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- **4 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures (seuls les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis à cette distance).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **Dans le cas de construction existante dont l'implantation ne respecte pas la disposition générale ci-dessus**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- **aux piscines** (limites des bassins) qui devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **4 m** par rapport à toutes les limites séparatives.
- **aux constructions annexes** ou locaux accessoires si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas **2,30 m** et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **25 m²**
- **aux garages non accolés, réalisés pour des logements ou constructions existantes** à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, à la condition de ne pas avoir d'ouvertures en vis-à-vis de la limite séparative ;
- **aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

REGLES GENERALES :

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé ou à créer.

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 8 m si l'une des façades comportent des ouvertures
- 4 m sinon

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces distances minimales ne s'appliquent pas pour :

- les bâtiments annexes ou locaux accessoires de moins de 25 m²
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain.
- la reconstruction à l'identique de bâtiments dans le respect des dispositions générales du règlement.

UA5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient de se reporter aux « recommandations architecturales » et « guides » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joints en pièce n°5b du dossier de PLU.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les toitures

Pentes

Les pentes des toitures des volumes principaux devront être comprises entre **35 et 45°** sur l'horizontale.

Matériaux de couverture

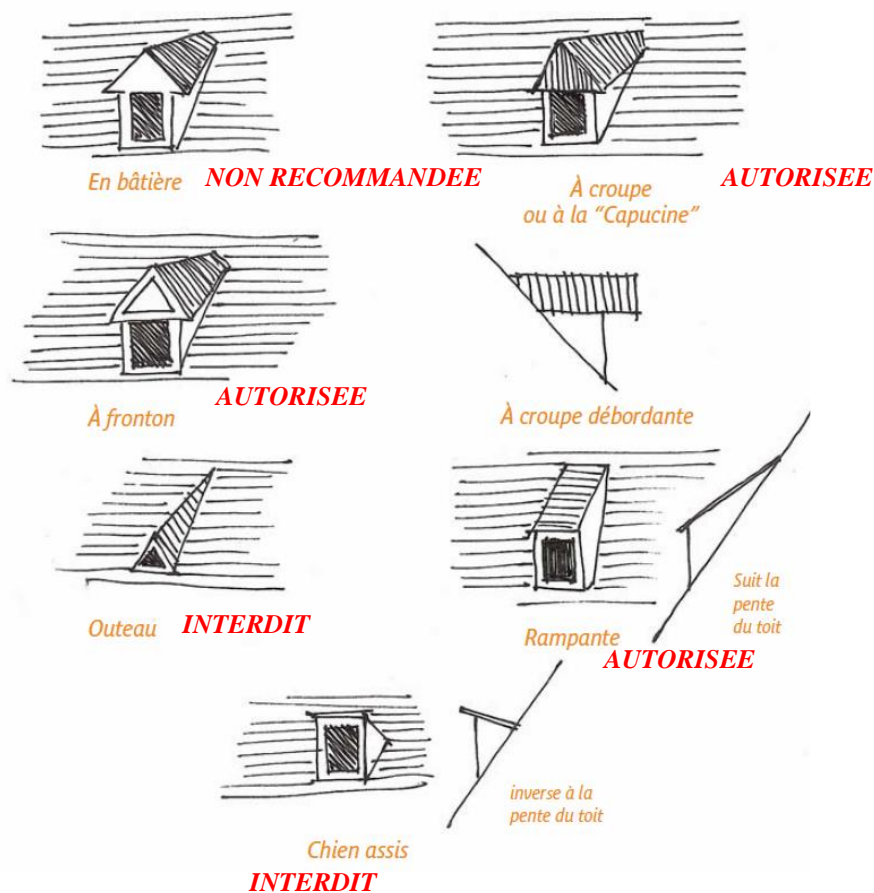
Les couvertures des constructions principales seront réalisées en petites tuiles plates 60/m² minimum, Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Ouvertures en toiture

En toiture donnant sur les voies, les ouvertures seront réalisées sous formes de lucarnes, selon les formes suivantes :

LES DIFFÉRENTES FORMES DE LUCARNE



Leur couverture sera réalisée dans les mêmes matériaux que la toiture.

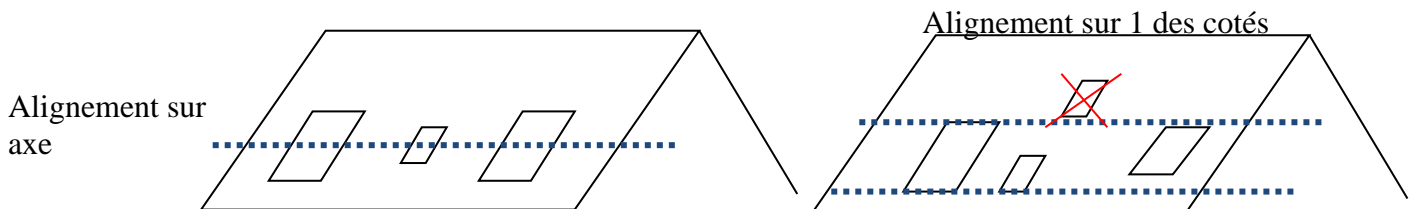
Sur les parties de toitures, peu ou non visibles depuis les voies, les ouvertures pourront être réalisées avec des châssis de toit, de type « velux ». Ils seront implantés en respectant les dispositions suivantes :

Les châssis de toit seront encastrés et seront disposés selon les prescriptions suivantes :

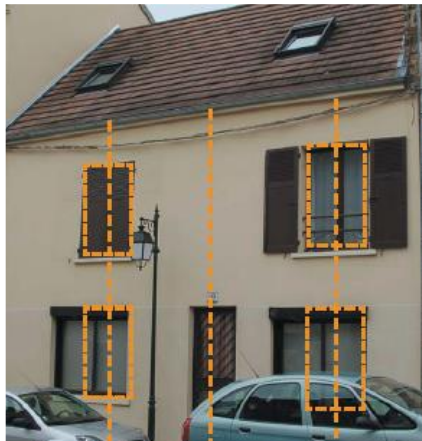
- la proportion de surfaces vitrées ne devra pas être majoritaire sur la surface de toiture
- la superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est interdite.

Afin d'assurer une répartition harmonieuse sur la toiture,

- ils devront être alignés à l'horizontale (soit par leur axe, soit par un de leur côté –haut ou bas).
- Ils seront plutôt localisés en pied de toiture (Moitié basse du plan de toiture)



- ils seront réalisés dans l'alignement des ouvertures basses,



Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas, ou garages accolés à des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, dont les pentes et matériaux de toitures peuvent être différentes.
- aux bâtiments agricoles existants,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- aux annexes ou locaux accessoires de moins de 25 m² d'emprise.
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces dispositions

Dispositifs d'énergie renouvelables ou de climatisations

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs et centrales solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Les systèmes de climatisation ne seront pas implantés en façades ou seront intégrés dans un coffret harmonieux avec la façade.

Ouvrages et superstructures en toiture

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

■ Les façades

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles.

Les maçonneries en pierres ou en moellons (bâtiments et clôtures) seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres.

Les parois verticales des bâtiments agricoles existants pourront être habillées extérieurement de bois de ton naturel.

L'aspect de type bardage métallique est proscrit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

■ Les ouvertures et menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Les portes de garage seront à lames verticales jointives, peintes.

Les volets seront peints, de type plein et à barres horizontales sans écharpes.

Les volets coulissants ou battants d'aspect PVC, sont interdits.

Les portes de garage ou d'entrée d'aspect PVC sont interdites.

Les coffrets des volets roulants extérieurs sont interdits.

Les lasures bois naturel ou bois teinté sont interdites.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : brun et rouge foncé, selon les recommandations du « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joint en pièce n°5 b du dossier de PLU.

La structure des vérandas devra présenter des rythmes verticaux ; les montants seront espacés d'une largeur maximum de 70 cm.

Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

■ Les couleurs

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Le « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse est joint pièce n°5 b du dossier de PLU

■ Dispositions diverses

Les annexes indépendantes ou locaux accessoires seront traités en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

5.3. LES CLOTURES

Pour toutes les clôtures, sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée, en placages et panneaux béton.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale. Les couleurs vives sont interdites. Les teintes des portails et portillons seront choisies parmi le nuancier du PNR.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de pierres, enduit traditionnel, réfection du chaperon). Les percements de ces murs seront limités à la création d'une ouverture supplémentaire à partir de la date d'approbation de la présente révision du PLU.

■ Les clôtures sur voies

Elles seront constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximale de 2 m soit d'un muret surmonté d'une grille. les murs ou murets seront enduits ou crépis à l'identique ou en harmonie avec la construction, soit réalisés en aspect pierres ou moellons.
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive. Sur la rue, les haies seront implantées côté voie, avec un retrait du grillage d'au moins 0.80 m de l'alignement.

■ Les clôtures en limite séparative

Elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 m.

Les matériaux de type bardage métallique, tôle, bâches, palissades non naturelles, parement et panneaux béton sont interdits en limite séparative.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures situées en limite des zones seront constituées de grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales. Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU__

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture identifiés devront être préservés à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment utilisant les mêmes matériaux.

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...)
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

UA6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- *Un coefficient de 1 pour :*
 - *Les espaces plantés en pleine terre,*
 - *Les aires de jeux non imperméabilisées*
 - *les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
 - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,*
 - *Les toitures végétalisées*
 - *les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*

REGLES GENERALES :

Au moins 30% de la superficie du terrain seront aménagés en espaces végétalisés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.
Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b.

6.3. LES ELEMENTS IDENTIFIES au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU

Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés. Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales. Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).

Les cours et places localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour ou de place.

- Cour de la Savonnerie, rue de la Grange aux Troux.
- Place de la Commanderie
- Cour de la ferme rue de la butte à Bernard.

UA7 - Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement, conformément aux gabarits énoncés dans le lexique du présent règlement.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES**DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Cas général : 2 places par logement

Cas particuliers :

- logement de financement social : 1 place par logement
- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 30 m² (studio et 1 pièce) : 1 place par logement

Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux et à l'artisanat :

1 place par tranche de 60 m² de la surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ZONES UA

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

9 *Desserte par les réseaux*

UA8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès (cf définition dans le lexique)

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

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à :

- 3,50 mètres,
- 5 m s'il dessert au moins 2 logements.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Dans le cas d'accès sur des propriétés mitoyennes, il sera recherché une mutualisation des accès pour limiter les surfaces affectées pour chaque unité foncière.

8.2. Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être d'au moins **5,00 mètres** d'emprise. Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

8.3. Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées :

- Ruelle des Puits,
- CR 18 - ruelle du Manoir
- Sente ruelle du Hary.

UA9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY devront être strictement respectées.

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des annexes sanitaire du PLU (pièce n°7), toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire.

Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol et d'une note de calcul circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

En cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé au dossier de PLU.

La limitation des débits de pointe des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation est fixée à 1,2 litres par seconde et par hectare pour toute superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 350 m².

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

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de trois logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ZONES UB

CARACTERE DES ZONES

Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat.

*Elle comprend les secteurs **UBa** et **UBb** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2,3,7.*

***Le secteur UBb** comprend des terrains destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat*

sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à ce secteur.

RAPPELS DIVERS

- *Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre du site inscrit.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'urbanisme et dans le périmètre du site inscrit.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre du site inscrit*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

ZONES UB

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS


1 *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

2 *LES CONDITIONS PARTICULIERES*











































3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

UB1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

 INTERDITS

 AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UB2)

 AUTORISES sous conditions particulières (voir UB2)

Destinations des sols		UB	UBa	UBb
▪ HABITAT	• Logement et hébergement			
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,			
	• Restauration,			
	• Commerce de gros,			
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	• Hébergement hôtelier et touristique,			
	• Cinéma			
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public			
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	• exploitation agricole			
	• exploitation forestière			
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie			
	• Entrepôt			
	• Bureau			
	• Centre de congrès et d'exposition			

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature

UB2 - LES CONDITIONS PARTICULIERES**📍 MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS**

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** : Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information dans les annexes réglementaires (pièce n°5b) et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées dans les annexes réglementaires (pièce n°5b). Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- **Risque de débordement ou de rétention d'eaux** : dans les secteurs identifiés aux documents graphique (4), les sous-sols sont interdits et les constructions ou installations devront respecter les dispositions édictées dans l'annexe 4 en pièce n°5b.
- **Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques** : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits :
 - Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
 - Les affouillements et exhaussements
 - La création de plans d'eau artificiels, le pompage
 - Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers
 - Le défrichement des landes
 - L'imperméabilisation des sols
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

En revanche, sont admis :

 - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion
 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Dans les zones humides avérées (zone rouge), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.

Dans les zones humides probables (zone orange) et leurs abords immédiats, représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.

Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (RD838), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Éléments recensés au titre de l'article L151.19 ou L151.23 du CU :** les éléments d'intérêt identifiés ainsi que les sentes, localisés aux documents graphiques font l'objet des protections prévues aux articles UB5, UB6 et UB8. Les mares identifiées ne peuvent être détruites par comblement, remblaiement, drainage.
- **Site inscrit de la Vallée de Chevreuse :** Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 (pièce n°6)
- **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :** En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

- **La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés** dans le respect de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement ;

En zone UB,

- **Les établissements ou installations à destination d'entrepôts** liés à l'artisanat ou au commerce à condition :
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
 - que la surface de plancher soit inférieure à 200 m²
- **l'aménagement des établissements industriels** existants à la date d'approbation du présent PLU, à la condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement.

En zone UBb,

L'urbanisation du secteur UBb devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec les **orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.**

Toutefois, l'aménagement des activités industrielles et d'entrepôts existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU pourront faire l'objet d'aménagement sans compromettre la réalisation des OAP précitées.

UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

En zone UBb, il convient de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions concernant la programmation et la réalisation de logements locatifs aidés.

ZONES UB

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale
des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*

UB4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes ou locaux accessoires
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 30 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

REGLES GENERALES :

En UB, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 35% de l'unité foncière et 5% pour les constructions annexes non attenantes de la construction principale.

En UBa, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 30% de l'unité foncière et 5% pour les constructions annexes non attenantes de la construction principale.

En UBb, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 40% de l'unité foncière et 5% pour les constructions annexes non attenantes de la construction principale.

En zone UB et UBa, conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé dans le cas de division foncière.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions existantes qui ne respectent pas la règle ci-dessus. Dans ce cas, une extension de 10% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain.

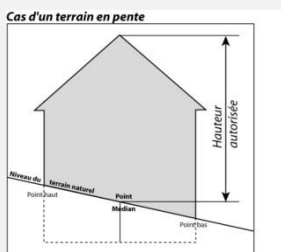
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions (cf lexique du règlement) mesurée par rapport au niveau naturel du sol avant travaux, ne peut excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- **10 mètres** au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes ou locaux accessoires non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres** à l'égout du toit, et 4 m au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**■ Par rapport aux voies et emprises publiques****DEFINITION ET APPLICATION :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLES GENERALES :

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, et/ou que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- **La reconstruction à l'identique** de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale,
- **Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- **Le long des cours d'eau**, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

REGLES GENERALES :

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, en UB et UBa, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'implantation de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

En UB

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait, mesuré en tous points de la construction, par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- ➔ retrait minimal de **8 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- ➔ retrait minimal de **4m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis à cette distance).

En UBa

Les constructions seront implantées en retrait, mesuré en tous points de la construction, des limites séparatives dans les conditions suivantes :

- ➔ retrait minimal de **8 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- ➔ retrait minimal de **4 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis à cette distance).

En UBb

Sauf indications contraires figurant dans les OAP (pièce n°3 d PLU), les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites dans les conditions suivantes :

- ➔ retrait minimal de **8 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- ➔ retrait minimal de **4m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis à cette distance).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **Dans le cas de construction existante dont l'implantation ne respecte pas la disposition générale ci-dessus**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- **aux piscines** (limites des bassins) qui devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **4 m** par rapport à toutes les limites séparatives.

- **aux constructions annexes** si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas **2,30 m** et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **25 m²**
- **aux garages non accolés réalisés pour des logements ou constructions existantes** à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, à la condition de ne pas avoir d'ouvertures en vis-à-vis de la limite séparative ;
- **aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

REGLES GENERALES :

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, en UB et UBa, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 8 m si l'une des façades comportent des ouvertures
- 2,50 m sinon.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces distances minimales ne s'appliquent pas pour :

- les bâtiments annexes ou locaux accessoires de moins de 25 m²
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain.
- la reconstruction à l'identique de bâtiments dans le respect des dispositions générales du règlement.
- aux piscines,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

UB5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient de se reporter aux « recommandations architecturales » et « guides » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joints en pièce n°5b du dossier de PLU.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- en cas d'architecture dite « contemporaine » étudiée au cas par cas

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les toitures

Pentes

Dans le cas de toits à pente, les pentes seront comprises entre **35 et 45°** sur l'horizontale.

Des toitures en terrasse ou à plus faibles pentes peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement, dans les cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des parties de constructions dont l'emprise au sol n'excédera pas 25% de la superficie du terrain pour les constructions conformes à la réglementation thermique,
- sur l'ensemble des constructions si elles respectent des critères énergétiques plus performants que la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Matériaux de couverture

Les couvertures des constructions principales seront réalisées en petites tuiles plates 22/m² minimum d'aspect terre cuite, sauf dans le périmètre du site inscrit où elles seront à 60/m² minimum.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les ardoises naturelles pourront être autorisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

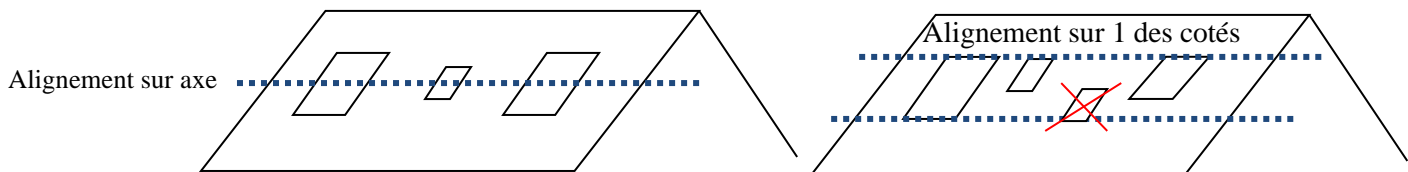
Ouvertures en toiture

Les châssis de toit seront encastrés et seront disposés selon les prescriptions suivantes :

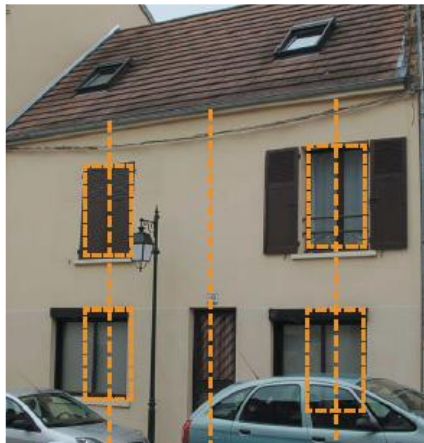
- la proportion de surfaces vitrées ne devra pas être majoritaire sur la surface de toiture
- la superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est interdite.

Afin d'assurer une répartition harmonieuse sur la toiture,

- ils devront être alignés à l'horizontale (soit par leur axe, soit par un de leur côté – haut ou bas).



- ils seront réalisés dans l'alignement des ouvertures basses,



Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas, ou garages accolés à des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, dont les pentes et matériaux de toitures peuvent être différents
- aux annexes de moins de 25 m²
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces dispositions

Dispositifs d'énergie renouvelables ou de climatisations

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Les systèmes de climatisation ne seront pas implantés en façades ou seront intégrés dans un coffret harmonieux avec la façade.

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Ouvrages et superstructures en toiture

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

■ Les façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)
- L'usage de matériaux d'aspect bois sur l'intégralité d'une ou des façades, sauf pour les bâtiments agricoles.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de bois de ton naturel.

■ Les ouvertures et menuiseries extérieures

Les volets coulissants ou battants d'aspect PVC blanc, sont interdits.

Les portes de garage ou d'entrée d'aspect PVC blanc sont interdites.

Les coffrages extérieurs des volets roulants doivent être non apparents.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : brun et rouge foncé, selon les recommandations du « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joint dans les « Annexes » du P.L.U.

■ Les couleurs

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Le « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse est joint pièce n°5 b du dossier de PLU

■ Dispositions diverses

Les annexes indépendantes ou locaux accessoires seront traités en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

5.3. LES CLOTURES

Pour toutes les clôtures, sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée, en placages et panneaux béton.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale. Les couleurs vives sont interdites. Les teintes des portails et portillons seront choisies parmi le nuancier du PNR.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de pierres, enduit traditionnel, réfection du chaperon). Les percements de ces murs seront limités à la création d'une ouverture supplémentaire à partir de la date d'approbation de la présente révision du PLU.

■ Les clôtures sur voies

elles seront constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximale de 2 m soit d'un muret surmonté d'une grille. les murs ou murets seront enduits ou crépis à l'identique ou en harmonie avec la construction, soit réalisés en aspect pierres ou moellons.
- soit par un grillage simple obligatoirement doublé d'une haie vive. Sur la rue, les haies seront implantées côté voie, avec un retrait du grillage d'au moins 0.80 m de l'alignement.
- soit de clôtures d'aspect bois.

■ Les clôtures en limite séparative

Elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 m.

Les matériaux de type bardage métallique, tôle, bâches, palissades non naturelles, parement et panneaux béton sont interdits en limite séparative.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures situées en limite des zones seront constituées de grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales. Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU__

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture identifiés devront être préservés à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment utilisant les mêmes matériaux

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...)
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

UB6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
 - les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

REGLES GENERALES :

Au moins 30% de la superficie des terrains seront aménagés en espaces végétalisés.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b.

6.3. LES ELEMENTS IDENTIFIES au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU

Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).

Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques : la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide, le défrichement des landes sont interdites.

Ces zones doivent faire l'objet d'une conception et de plantations adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension et aux données techniques privilégiant les essences locales et prohibant les espèces invasives.

Ces règles s'appliquent également aux zones humides avérées et probables (lorsque leur caractère humide est confirmé), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document.

UB7 - Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement, conformément aux gabarits énoncés dans le lexique du présent règlement.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES**DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Cas général : 2 places par logement

Cas particuliers :

➔ logement de financement social : 1 place par logement

Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux et à l'artisanat :

1 place par tranche de 60 m² de la surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
 - activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ZONES UB

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

9 *Desserte par les réseaux*

UB8 - Desserte par les voies publiques ou privées

En UBb, Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

8.1. Accès (cf définition dans le lexique)

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

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à :

- 3,50 mètres,
- 5 m s'il dessert au moins 2 logements.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Dans le cas d'accès sur des propriétés mitoyennes, il sera recherché une mutualisation des accès pour limiter les surfaces affectées pour chaque unité foncière.

8.2. Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être d'au moins **5,00 mètres** d'emprise. Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

8.3. Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151.19. du CU

- Rue des Templiers
- Ancienne voie de chemin de fer
- Sente du Verger

UB9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY devront être strictement respectées.

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des annexes sanitaire du PLU (pièce n°7), toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire.

Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol et d'une note de calcul circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

En cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé au dossier de PLU.

La limitation des débits de pointe des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation est fixée à 1,2 litres par seconde et par hectare pour toute superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 350 m².

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

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de trois logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

.....*Zones..1AUB*

ZONES 1AUB

CARACTERE DES ZONES

*Il s'agit d'un secteur localisé au lieu-dit « **Quartier du Champ Croche** », qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipements publics **sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble** compatible avec les **orientations d'aménagement et de programmation**.*

RAPPELS DIVERS

- *Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre du site inscrit.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'urbanisme.*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

ZONES 1AUB

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

2 *LES CONDITIONS PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

AUB1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

INTERDITS



AUTORISEES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir 1AUB2)



AUTORISEES sous conditions particulières (voir 1AUB2)

Destinations des sols		1AUB
▪ HABITAT	• Logement et hébergement	
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	
	• Restauration,	
	• Commerce de gros,	
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
	• Hébergement hôtelier et touristique,	
• Cinéma		
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public	
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	• exploitation agricole	
	• exploitation forestière	
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	
	• Entrepôt	
	• Bureau	
	• Centre de congrès et d'exposition	

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature

1AUB2 - LES CONDITIONS PARTICULIERES

📌 MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** : Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse.

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information dans les annexes réglementaires (pièce n°5b) et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées dans les annexes réglementaires (pièce n°5b). Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- **Isolation acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres** :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (RD838), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Site inscrit de la Vallée de Chevreuse** : Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 (pièce n°6)

📌 CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

- **les fonctions et usages autorisés à l'article 1AUB1 sont admises dans le respect des orientations d'aménagement d'ensemble et de programmation du « Champ Croche » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU**

En outre,

- les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces et services, qui sont liées à une habitation, sans que leur superficie n'excède celle de l'habitation associée.
- **La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés** dans le respect de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement ;

1AUB3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Il convient de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions concernant la programmation et la réalisation de logements locatifs aidés.

ZONES 1AUB

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*

1AUB4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes ou locaux accessoires
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 30 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

REGLES GENERALES :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain ;

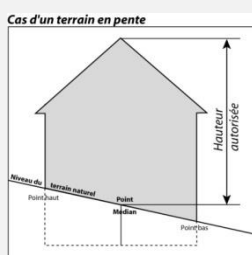
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faitage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions (cf lexique du règlement) mesurée par rapport au niveau naturel du sol avant travaux, ne peut excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit
- **4 mètres** à l'acrotère
- **10 mètres** au faitage.

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être respectée au point médian de la construction.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres** à l'égout du toit, et 4 m au faitage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

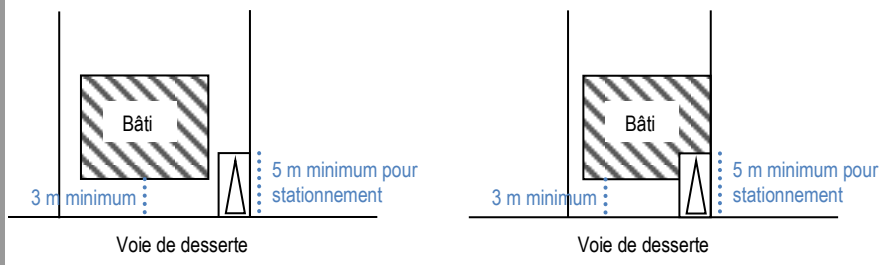
Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriel en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **3 m** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, elles seront conçues pour laisser un emplacement accessible depuis la voie d'accès, permettant le stationnement d'au moins 1 voiture devant ou à côté la construction, de dimensions minimales de 5m par 2,50m (cf schémas illustratifs ci-contre).



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- **Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies**, les constructions pourront être implantées à l'alignement si le recul minimal est respecté sur la voie d'accès automobile.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

REGLES GENERALES :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, mesuré en tous points de la construction, par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- ➔ retrait minimal de **8 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- ➔ retrait minimal de **3 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (Seuls les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis à cette distance).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **aux piscines** (limites des bassins) qui devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **4 m** par rapport à toutes les limites séparatives.
- **aux constructions annexes** si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas **2,30 m** et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **15 m²**
- **aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ Par rapport aux autres constructions**DEFINITION ET APPLICATION :**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

REGLES GENERALES :

- Non réglementé

1AUB5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale**5.1. GENERALITES**

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient de se reporter aux « recommandations architecturales » et « guides » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joints en pièce n°5b du dossier de PLU.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

en cas d'architecture dite « contemporaine » qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les toitures

Pentes

Dans le cas de toits à pente, les pentes des constructions principales seront comprises entre **35 et 45°** sur l'horizontale.

Des toitures en terrasse ou à plus faibles pentes peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement, dans les cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des parties de constructions dont l'emprise au sol n'excédera pas 25% de la superficie du terrain pour les constructions conformes à la réglementation thermique,
- sur l'ensemble des constructions si elles respectent des critères énergétiques plus performants que la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

Matériaux de couverture

Les couvertures des constructions principales seront plutôt réalisées en matériaux d'aspect soit :

- petites tuiles plates 27/m² minimum d'aspect terre cuite. Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.
- zingué ou bac acier
- végétalisé.

En revanche, sont interdites :

- Les tuiles noires, ou de couleur ardoisée
- Les tuiles mécaniques et béton
- Les matériaux précaires ou tôles métalliques et galvanisées

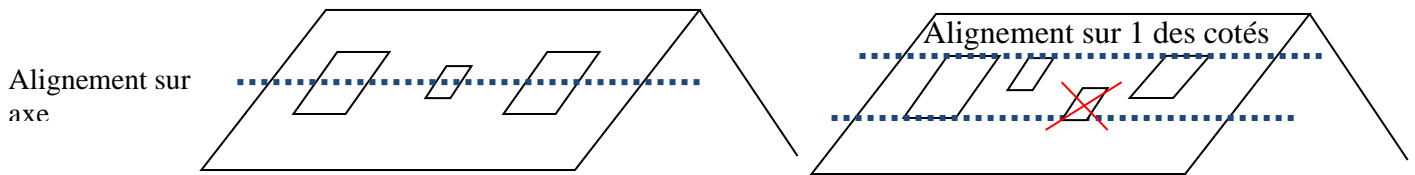
Ouvertures en toiture

Les châssis de toit seront encastrés et seront disposés selon les prescriptions suivantes :

- la proportion de surfaces vitrées ne devra pas être majoritaire sur la surface de toiture
- la superposition de plusieurs rangées de vélux ou châssis de toit est interdite.

Afin d'assurer une répartition harmonieuse sur la toiture,

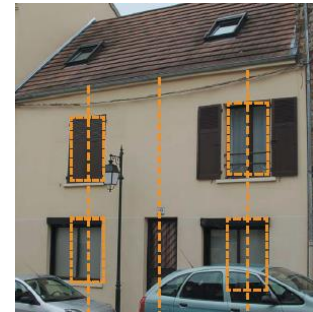
- ils devront être alignés à l'horizontale (soit par leur axe, soit par un de leur côté – haut ou bas).



- ils seront réalisés en cohérence avec les ouvertures basses,

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas, ou garages accolés dont les pentes et matériaux de toitures peuvent être différents
- aux annexes de moins de 15 m²
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.



Dispositifs d'énergie renouvelables ou de climatisations

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, à condition de respecter les recommandations édictées en annexe du règlement, pour assurer leur meilleure intégration dans le site et les constructions.

Les systèmes de climatisation ne seront pas implantés en façades.

Ouvrages et superstructures en toiture

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

■ Les façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)
- L'usage de matériaux d'aspect bois sur l'intégralité d'une ou des façades.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdits. Les teintes extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains

Ces teintes de façades devront respecter les recommandations du « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, figurant en annexe du règlement

Les coffrets des volets roulants extérieurs sont interdits ou seront encastrés dans l'épaisseur des murs ou toitures sans ressortir des volumes.

■ Dispositions diverses

Les annexes indépendantes ou locaux accessoires seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

5.3. LES CLOTURES

Pour toutes les clôtures, sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée, en placages et panneaux béton.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple. Les teintes des portails et portillons seront choisies parmi le nuancier du PNR. Les couleurs vives sont interdites.

■ Les clôtures sur voies

Elles seront constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximale de 2 m soit d'un muret de 1,20 m de hauteur maximale, surmonté d'une grille.
les murs ou murets seront enduits ou crépis à l'identique ou en harmonie avec la construction, soit réalisés en aspect pierres ou moellons.
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

■ Les clôtures en limite séparative

Elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 m.

Les matériaux de type bardage métallique, tôle, bâches, palissades non naturelles, placage et panneaux béton sont interdits en limite séparative.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

Les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales, et seront de « type agricole plutôt basse » (cf définition du PNR). Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU__

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture identifiés devront être préservés à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment utilisant les mêmes matériaux

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

■ Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...)
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

1AUB6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- *Un coefficient de 1 pour :*
 - *Les espaces plantés en pleine terre,*
 - *Les aires de jeux non imperméabilisées*
 - *les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
 - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,*

REGLES GENERALES :

Au moins **30 %** de la superficie des terrains sera aménagée en espaces végétalisés.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

DISPOSITIONS

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b.

1AUB7 - Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement, conformément aux gabarits énoncés dans le lexique du présent règlement.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Cas général : 2 places par logement

Cas particuliers :

→ logement de financement social : 1 place par logement

→ petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 30 m² (studio et 1 pièce) : 1 place par logement

Au moins 1 place de stationnement sera aménagée en place de jour (cf définition dans le lexique)

Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux et à l'artisanat :

1 place par tranche de 60 m² de la surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

- Pour les constructions à destination d'habitation collective, avec une superficie minimale de 3 m² :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

- activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics : à minima 1 place pour 10 employés
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les aires de stationnement extérieures, il est demandé d'utiliser des matériaux perméables ou des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ZONES 1AUB

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

9 *Desserte par les réseaux*

1AUB8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès (cf définition dans le lexique)

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

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à :

- 3,50 mètres,
- 5 m s'il dessert au moins 2 logements.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Dans le cas d'accès sur des propriétés mitoyennes, il sera recherché une mutualisation des accès pour limiter les surfaces affectées pour chaque unité foncière.

8.2. Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être d'au moins **5,00 mètres** d'emprise. Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

8.3. Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151.19. du CU :

- Rue des Templiers
- Ancienne voie de chemin de fer
- Sente du Verger

1AUB9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

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

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY devront être strictement respectées.

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des annexes sanitaire du PLU (pièce n°7), toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire.

Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol et d'une note de calcul circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

En cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé au dossier de PLU.

La limitation des débits de pointe des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation est fixée à 1,2 litres par seconde et par hectare pour toute superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 350 m².

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

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de trois logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

.....*Zones A*

Dont Ae

*Dont A**

ZONES A

CARACTERE DES ZONES

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du plateau qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

La zone Ae correspond aux installations du centre technique du Ministère de l'Intérieur.

La zones A englobe la ferme du village et permet des activités orientées vers le tourisme rural et l'accueil évènementiel.*

RAPPELS DIVERS

- *Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre du site inscrit.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'urbanisme et dans le périmètre du site inscrit.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre du site inscrit*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

ZONES A

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

2 *LES CONDITIONS PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

A1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISEES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir A2)



AUTORISEES sous conditions particulières (voir A2)

Destinations des sols		A	A*	Ae
▪ HABITAT	• Logement et hébergement	↑	↑	↑
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,	↓	↓	↓
	• Restauration,	↓	↓	↓
	• Commerce de gros,	↓	↓	↓
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	↓	↓	↓
	• Hébergement hôtelier et touristique,	↓	↑	↓
	• Cinéma	↓	↓	↓
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués,	↓	↓	↑
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués,			
	• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	• Salles d'art et de spectacles,			
	• Equipements sportifs,			
	• Autres équipements recevant du public			
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	• exploitation agricole	↑	↑	↑
	• exploitation forestière	↓	↓	↓
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie	↓	↓	↓
	• Entrepôt	↓	↓	↓
	• Bureau	↓	↓	↓
	• Centre de congrès et d'exposition	↓	↓	↓

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature

A2 - LES CONDITIONS PARTICULIERES**📍 MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS**

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** : Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse.

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information dans les annexes réglementaires (pièce n°5b) et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées dans les annexes réglementaires (pièce n°5b). Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- **Risque de débordement ou de rétention d'eaux** : dans les secteurs identifiés aux documents graphiques (4), les sous-sols sont interdits et les constructions ou installations devront respecter les dispositions édictées dans l'annexe 4 en pièce n°5b.
- **Dans les zones humides avérées et probables représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document** :

Dans la zone humide avérée (zone rouge), tout ouvrage portant atteinte à la zone et à son alimentation en eau est proscrit. Sont ainsi interdits :

- Tous travaux et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les affouillements et exhaussements.
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement et les dépôts divers.
- Le défrichement des landes.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

En revanche, sont admis :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la

préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Dans les zones humides probables (zone orange) et leurs abords immédiats, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019. Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides avérées sont alors applicables.

- **Éléments recensés au titre de l'article L151.19 et L151.23 du CU :** les éléments d'intérêt identifiés ainsi que les sentes, localisés aux documents graphiques font l'objet des protections prévues aux articles A5, A 6 et A 8.

Les mares identifiées ne peuvent être détruites par comblement, remblaiement, drainage.

- **Éléments recensés au titre des ZIEC ou SBR du PNR de la haute vallée de Chevreuse :**

Les ZIEC (zones d'intérêt écologiques à conforter) forment des maillons essentiels au sein de la trame verte et bleue, dont elles constituent les principales « zones relais ». De manière générale, les habitats naturels présents sur ces ZIEC sont dans un état de conservation moins favorable que pour les SBR, mais elles restent néanmoins des zones à fort potentiel écologique sont des sites prioritaires d'interventions pour l'application de programmes de réhabilitation des habitats (restauration de milieux, mise en place de gestion adaptée, diversification des milieux pour améliorer le potentiel écologique de ces zones).

Les SBR (Sites de Biodiversité Remarquable) constituent au sein de la Trame verte et Bleue les principaux « réservoirs de biodiversité ». Chacun participe à l'une ou l'autre des sous-trames identifiées (sous-trame herbacée, sous-trame zones humides...), voire plusieurs à la fois comme les prairies humides, participant aux sous-trames « zones humides » et « prairies » associées à la sous-trame « herbacée ».

En fonction des habitats et espèces qu'ils abritent, et des préconisations écologiques qui en découlent, les SBR sont des sites prioritaires de protection et d'interventions pour mener des actions de suivi et de gestion de la biodiversité

- **Site inscrit de la Vallée de Chevreuse :** Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 (pièce n°6)

- **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :** En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

Seules des constructions limitées, nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées sous réserve d'une justification quant à la faible opportunité d'une implantation alternative hors lisière.

- **Canalisations de transport de matières dangereuses.** La commune est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses réglementées par l'arrêté du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par les sociétés TOTAL et TRAPIL.

La présence de ces canalisations est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. Une fiche d'information, relative aux risques et servitudes présentés

par ces canalisations est annexée au présent règlement du PLU. Elle précise notamment les dispositions spécifiques relatives aux distances de servitudes d'utilité publique avec les établissements recevant du public, prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune (voir pièce n°6 du dossier de PLU – SUP pièces écrites)

↑ CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

En A :

- Les constructions destinées au logement nécessaire à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance de l'activité autorisée à raison d'un logement par exploitation, à proximité des lieux d'exploitation et dans la limite d'une surface de plancher de 150 m².
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.
- les installations nécessaires aux services publics et les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL, TOTAL et GRTgaz.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement ;

En Ae :

- toutes constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du Ministère de l'Intérieur, y compris les habitations nécessaires au logement de personnel de gardiennage ou maintenance des installations.

En A* :

Si elles sont le complément de l'activité agricole principale exercée :

- la mutation des volumes existants vers de l'hébergement ou activités de tourisme, de services et accueil pédagogique
- l'aménagement d'aires et d'hébergement léger de loisirs, complémentaires à l'activité agricole de l'exploitant.

De plus, Les constructions et les aménagements doivent être réalisés dans le respect de l'existant et des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse « Construire un projet dans une ferme patrimoniale : fiches conseil pour une évolution respectueuse du bâti ancien ».

A3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONES A

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*

A4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- *Toute construction principale, ses annexes ou locaux accessoires*
- *Toute surface dallée et couverte, même non fermée*
- *Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 30 cm du terrain naturel*

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

REGLES GENERALES :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation autorisée ne pourra excéder 125 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des installations et constructions légères de loisirs ne pourra excéder 100 m².

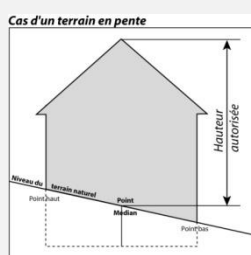
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



REGLES GENERALES :

La hauteur (H) des constructions à vocation habitat, à l'égout du toit, définie dans le lexique du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **6 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 13 m au faîtiage.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **10 mètres** par rapport à l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, et/ou que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- **La reconstruction à l'identique** de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale,
- **Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

REGLES GENERALES :

Non réglementé

A5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient de se reporter aux « recommandations architecturales » et « guides » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joints en pièce n°5b du dossier de PLU.

De plus, en zone A*, les constructions et les aménagements doivent être réalisés dans le respect de l'existant et des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse « Construire un projet dans une ferme patrimoniale : fiches conseil pour une évolution respectueuse du bâti ancien ».

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

■ Couverture

Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

5.3. LES CLOTURES

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes, composées d'essences locales ou recommandées en pièce n°5b du PLU. Des grillages ou clôtures poteaux bois sont autorisées. Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

A6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b.

6.2. LES ELEMENTS IDENTIFIES au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU

Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés, en application de l'article L151.19 ou L151.23 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).

Les cours et places localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour ou de place.

→ Cour de la ferme du village.

Dans les zones humides avérées et probables (lorsque leur caractère humide est confirmé), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide et le défrichement des landes sont interdites.

A7 - Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement, conformément aux gabarits énoncés dans le lexique du présent règlement.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

ZONES A

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

9 *Desserte par les réseaux*

A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès (cf définition dans le lexique) et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

8.2. Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5. 6° (nouveau L151.19) du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Chemin des Charbonniers
- CR dit des Troux à Limours
- CR n° 14 dit du Ravin du Pré Hainault
- Tracé de l'ancienne voie ferrée
- Chemin de Bonnelles

A9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

■ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY devront être strictement respectées.

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des annexes sanitaire du PLU (pièce n°7), toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur du SPANC et déterminé en fonction de la nature des sols.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire.

Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol et d'une note de calcul circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

En cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité conformément au règlement d'assainissement annexé au dossier de PLU.

La limitation des débits de pointe des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation est fixée à 1,2 litres par seconde et par hectare pour toute superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 350 m².

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

9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

TITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

.....Zones N

Dont Na

ZONES N

CARACTERE DES ZONES

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend le secteur Na qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1 et 2. Le secteur Na a vocation à accueillir notamment des aménagements et des installations de plein-air publics.

RAPPELS DIVERS

- *Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre du site inscrit.*
- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal prise en application du code de l'urbanisme et dans le périmètre du site inscrit.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre du site inscrit*
- *La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.*
« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

ZONES N

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

2 *LES CONDITIONS PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*

N1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISEES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir N2)



AUTORISEES sous conditions particulières (voir N2)

Destinations des sols		N	Na
▪ HABITAT	• Logement et hébergement		
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	• Artisanat et commerce de détail,		
	• Restauration,		
	• Commerce de gros,		
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
	• Hébergement hôtelier et touristique,		
	• Cinéma		
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public		
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	• exploitation agricole		
	• exploitation forestière		
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	• Industrie		
	• Entrepôt		
	• Bureau		
	• Centre de congrès et d'exposition		

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature

N2 - LES CONDITIONS PARTICULIERES

📍 MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

▪ **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** :

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse.

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information dans les annexes réglementaires (pièce n°5b) et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées dans les annexes réglementaires (pièce n°5b). Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

▪ **Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques** :

tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits :

- Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

En revanche, sont admis :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Dans les zones humides avérées (zone rouge), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.

Dans les zones humides probables (zone orange) et leurs abords immédiats, représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.

Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (RD838), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Éléments recensés au titre de l'article L151.19 ou L151.23 du CU :** le patrimoine bâti et paysager d'intérêt identifié ainsi que les sentes, localisés aux documents graphiques font l'objet des protections prévues aux articles N5, N6 et N8, en application de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Les mares identifiées ne peuvent être détruites par comblement, remblaiement, drainage.

- **Éléments recensés au titre des ZIEC ou SBR du PNR de la haute vallée de Chevreuse :**

Les ZIEC (zones d'intérêt écologiques à conforter) forment des maillons essentiels au sein de la trame verte et bleue, dont elles constituent les principales « zones relais ». De manière générale, les habitats naturels présents sur ces ZIEC sont dans un état de conservation moins favorable que pour les SBR, mais elles restent néanmoins des zones à fort potentiel écologique sont des sites prioritaires d'interventions pour l'application de programmes de réhabilitation des habitats (restauration de milieux, mise en place de gestion adaptée, diversification des milieux pour améliorer le potentiel écologique de ces zones).

Les SBR (Sites de Biodiversité Remarquable) constituent au sein de la Trame verte et Bleue les principaux « réservoirs de biodiversité ». Chacun participe à l'une ou l'autre des sous-trames identifiées (sous-trame herbacée, sous-trame zones humides...), voire plusieurs à la fois comme les prairies humides, participant aux sous-trames « zones humides » et « prairies » associées à la sous-trame « herbacée ».

En fonction des habitats et espèces qu'ils abritent, et des préconisations écologiques qui en découlent, les SBR sont des sites prioritaires de protection et d'interventions pour mener des actions de suivi et de gestion de la biodiversité

- **Site inscrit de la Vallée de Chevreuse :** Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 (pièce n°6)
- **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :** En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.
- **Canalisations de transport de matières dangereuses.** La commune est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses réglementées par l'arrêté du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par les sociétés TOTAL et TRAPIL.

La présence de ces canalisations est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. Une fiche d'information, relative aux risques et servitudes présentés par ces canalisations est annexée au présent règlement du PLU. Elle précise notamment les dispositions spécifiques relatives aux distances de servitudes d'utilité

publique avec les établissements recevant du public, prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune (voir pièce n°6 du dossier de PLU – SUP pièces écrites)

CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

- **La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés** dans le respect de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement ;

En zone N :

- **L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existante, régulièrement édifiée.** Cette extension sera limitée à 20% de l'emprise au sol existante des constructions à la date d'approbation du PLU et 50 m² de SDP.
- **Les ouvrages techniques** liés à la voirie et aux réseaux divers, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

En zone Na :

- **Les installations et aménagements publics** pouvant comporter de petites constructions de plein air, liées à l'aménagement des espaces naturels (terrains de sport, aire de jeux...), et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- **Les aires de stationnement** liées à l'aménagement des espaces naturels et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- **Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers**, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

N3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Pas de prescriptions particulières

ZONES N

Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale
des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*

N4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes ou locaux accessoires
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 30 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

REGLES GENERALES :

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour :

- L'aménagement et l'extension très limitée des bâtiments à usage d'habitation existants et régulièrement édifiés, dans la limite de 20% de de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU et 50 m² de SDP.
- l'aménagement d'installations ou constructions légères de sports et loisirs dans la zone Na dans la limite de 100 m²

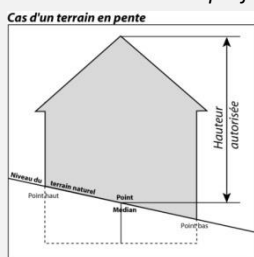
4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



REGLES GENERALES :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

- 8 m pour les constructions à usage d'habitation autorisée
- 10 m pour les autres constructions autorisées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 sont autorisés.
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- **Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, et/ou que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- **La reconstruction à l'identique** de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale,
- **Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- **Le long des cours d'eau**, aucune construction ne pourra être édifée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **8 mètres** par rapport aux limites séparatives.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- **Dans le cas de construction existante dont l'implantation ne respecte pas la disposition générale ci-dessus**, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

▪ **aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

Non réglementé

N5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GENERALITES

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Il convient de se reporter aux « recommandations architecturales » et « guides » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joints en pièce n°5b du dossier de PLU.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- ➔ aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

5.2. LES CLOTURES

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes, composées d'essences locales ou recommandées en pièce n°5b du PLU. Des grillages ou clôtures poteaux bois sont autorisées. Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

5.3. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture identifiés devront être préservés à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment utilisant les mêmes matériaux

N6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable auprès du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b.

6.3. LES ELEMENTS IDENTIFIES au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU ___

Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés, en application de l'article L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales.

Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).

Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques :

La plantation de boisements (peupleraie, etc.) susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide, le défrichement des landes sont interdites.

Les aménagements autorisés à l'article N2 peuvent donner lieu à des plantations limitées de haies (etc...), utilisant les espèces locales, et prohibant les espèces invasives. Ces zones doivent faire l'objet d'une conception et de plantations adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension et aux données techniques privilégiant les essences locales et prohibant les espèces invasives.

Ces règles s'appliquent également aux zones humides avérées et probables (lorsque leur caractère humide est confirmé), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document.

N7 - Stationnements

Le cas échéant, les aires de stationnement devront être réalisées, conformément aux gabarits énoncés dans le lexique du présent règlement. **Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.**

ZONES N

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

9 *Desserte par les réseaux*

N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès (cf définition dans le lexique) et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

8.2. Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5-6° (nouveau L151.19) du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- CR n° 9 de Montabé à Chevreuse
- CR n° 8-Chemin des Trois Ruisseaux
- Ancien CR n° 8 du Fonceau de Montabé à Chevreuse
- CR n°17 dit chemin du Pré de l'Eglise
- Sente n° 13 dite Harié au Moulin St Jean
- Tracé de l'ancienne voie ferrée
- CR n°10 de Montabé à la Commune des Molières
- Sente rurale n°5
- Sentes piétonnes du Chemin des Carrières au Chemin des Charbonniers

N9 - Desserte par les réseaux

La commune ne sera pas tenue à la réalisation de réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement (eaux usées) et de tout autre réseau.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux exigences des textes réglementaires (cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.).

Dans les secteurs classés Espaces Boisés Classés à Conserver ou à créer, seul le traitement des eaux usées par fosse septique est autorisé.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

Annexe :

Patrimoines identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

A protéger	Adresse	Référence Cadastreale	Critère Esthétique	Critère Historique
Groupe de 3 maisons "petites écoles"	10, chemin de l'église	A-287/288	Murs d'enceinte en pierres Meulière	ante/ murs d'enceinte en meulière et puits Histoire Port-Royal <1654 Maison avec four à pain extérieur
	12, chemin de l'église	A-232		
	14, chemin de l'église	A-231		
Eglise	8, chemin de l'église	A-234		ante/ reconstruite en 1655 inscrite au patrimoine de l'Essonne
Grange aux Dimes / Presbytère	6, chemin de l'église	A-275	Murs pierres Meulière	ante/ <1650 Presbytère reconstruire en 1891
Maison Mur le long de la route	27, rue de la Commanderie	A-186/96	en Meulière	ante / post maison rurale < carte des chasses du roi (1765-1768)
Maison	8 rue Butte à Bernard	A-221	en Meulière	ante / post maison rurale
Vestiges Château / pigeonnier / mur d'enceinte	1 rue Butte à Bernard	A-270	en Meulière Toiture en forme de mitre	ante / post 1580 permission donnée à Alexandre Legrnad par Henri de Lorraine duc de Guise
Commanderie	rue de la Granges aux Troux	A-36 / 261		ante / post
Murs d'enceinte de la Commanderie et chasse roues	rue de la Granges aux Troux Rue de la commanderie	A-260	en Meulière	< 1810
Maisons	Cour de la savonnerie	A-52/54/55 A-262/263		cour commune ancienne granges aménagées en habitat ouvrier agricole
Ferme	10, rue Grange aux Troux	A-56		maison 1854
Bâtiments de Ferme / cour / grange / murs	2, ruelle du manoir	A-56		ante / post cour, écurie, grange, remises murs de clôture
Maison	6, rue Grange aux Troux	A-58		ante / post reconstruction 1832 ancienne école-mairie
Maison	4, rue Grange aux Troux	A-236		post villa meulière 1911 cour pavée
Maison "La Closerie"	2, rue Grange aux Troux	A-66/226	Maison et mur d'enceinte en Meulière	ante / post ancienne ferme du Pavillon, maison rurale
Mairie et son puit	2, rue du Clos St Jean	B-313		post construction "mairie-école" 1870/1872
Ferme	10/10bis, rue du Clos St Jean	B-378/379/382/383		ante / post parmi les premiers bâtiments cartographiés
Maison	12, rue du Clos St Jean	B-381		un des premiers bâtiments cartographiés
Pont	rue du Clos St Jean		en pierres	Au-dessus de la ligne ca 1864-1867
Croix	place de la Commanderie			post

A protéger	Adresse	Référence Cadastre	Critère Esthétique	Critère Historique
3 Puits	Rue du tartelet			margelle et mécanisme
	Rue du clos St Jean			
	Ruelle du puits			
Maison	6, rue du Tartelet	A-237		
Maison	16, rue du Tartelet	A-238	en Meulière	
Maison	18, rue du Tartelet	A-113		ante / post 1802
Maison	20, rue du Tartelet	A-114		cadastre 1810
Maison et mur d'enceinte	22, rue du Tartelet	A-193		ante longère
Maison	24, rue du tartelet	A-192		ancienne grange, mur d'enceinte bordé de peupliers
Murs, puits et ruelle	ruelle du puits			ante / post ancienne ruelle, murs meulière
Villa	5, rue du chemin vert	A-227		post ferronnerie, enduit rocaille, modénature
Maisons et murs d'enceinte	6, rue du chemin vert	A-242/243		
	8, rue du chemin vert	A-128/130		
Maison	16, rue du chemin vert	ZA-216		
Fontaine Midorge	Rue de la Midorge		Forme ruche en pierres Meulière	post avant 1900 inscrite au patrimoine de l'Essonne en 2004
Maison	1, rue des sources	B-94		maison 1856, murs d'enceinte
Maison	2, rue des sources	B-300		ante / post
Maison	3, rue des sources	B-153	x rythmes des ouvertures	post
Four à pain	7, rue des sources	B-97	x échappées visuelles	<1810 ancienne cour, ancien four à pain
Pont du moulecrotte	rue des Sources			inscrite au patrimoine de l'Essonne 2004
Pont de la Midorge	rue de la Midorge			ru des trous
Croix	rue des Sources			inscrite au patrimoine de l'Essonne 2004
"Château Linarix"	Impasse des bois	B-303		ante/post villa construite ca 1900
2 ponts de la ligne St Rémy-Limours	Ancienne ligne de chemin de fer			ca 1864-1867 en pierres meulière
Pont du clos Dora	RD41 rue du Clos St Jean			En pierre voutée

Annexe :

CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES AVEREES ET PROBABLES



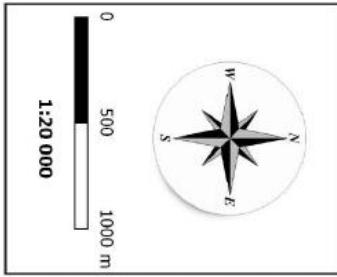
Cartographie des zones
humides avérées & probables
du SAGE Orge-Yvette

BOULLAY-LES-TROUX

28/10/2019

LEGENDE :

-  Zones humides avérées
-  Zones humides probables
-  Réseau hydrographique



Sources : IGN BDOrtho, Etude des zones
humides du SAGE Orge-Yvette, 2019

