

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune des ESSARTS LE ROI

"Le Château d'Eau"



17 MAR. 2016

PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 11 juillet 2016

Pour le Maire,
Le Maire Adjoint délégué à l'Urbanisme



Fernand LE BER

PREAMBULE

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs E.D.F. ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement Le Château d'Eau sont édictées pour le secteur 1AUi.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone 1AUi en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du P.L.U. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du P.L.U., elles s'appliquent en priorité sur ce dernier, exception faite pour le lot n° 73 qui sera uniquement régi par le règlement du P.L.U. applicable à la zone 1AUi ainsi que par l'article 7 du présent règlement.

Dispositions applicables à la zone 1AUi

PREAMBULE

La **zone 1AUi** est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir de l'habitat.

Elle se situe au sein et dans le prolongement du tissu bâti existant à l'Ouest du centre ancien de la commune.

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

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur le secteur du château d'eau. L'urbanisation devra respecter les principes de cette OAP.

ARTICLE 1AUi.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AUi.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les opérations de plus de 10 logements à condition que 20% de l'opération soient destinés au logement social,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la

vie et à la commodité des habitants et d'autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance (bruit, circulation, etc.) ;

- Le stationnement d'une caravane au maximum, durant plus de trois mois, est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et qu'il soit non visible depuis l'espace public ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Le lotissement ayant un caractère résidentiel, l'usage artisanal, commercial ou professionnel des constructions n'est admis que dans les conditions suivantes :

- qu'il n'en résulte aucun changement non autorisé dans le volume de la construction et de ses annexes,
- que l'aspect de la construction réponde toujours aux conditions du présent règlement,
- qu'il s'agisse d'une activité non bruyante, non polluante et n'apportant aucune gêne d'aucune sorte au voisinage.
- que les besoins de stationnement occasionnés par l'activité en question soient trouvés à l'intérieur du lot correspondant.

Le stationnement de caravanes sur les terrains est strictement interdit.

L'installation de poulaillers, pigeonniers et clapiers à fin d'élevage est interdite.

ARTICLE 1Aui.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

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

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités

d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

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

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

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

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

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Réseaux divers

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

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

4.4. Gestion et stockage des déchets

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

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

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

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

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

Selon les directives du SICTOM, la collecte des divers déchets pourra être assurée en 2 ou 3 points de collecte répartis dans l'opération.
--

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Les caractéristiques des terrains sont définies par le plan parcellaire ainsi que dans l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul minimal de 2,50m par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

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

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

MODELES IMPOSES

Des modèles de maisons (A, A1, A2, A3, B, B1, C, C1 et D) figurent au plan PA4 du dossier de permis d'aménager. Leurs implantations devront respecter le principe énoncé ci-dessous.

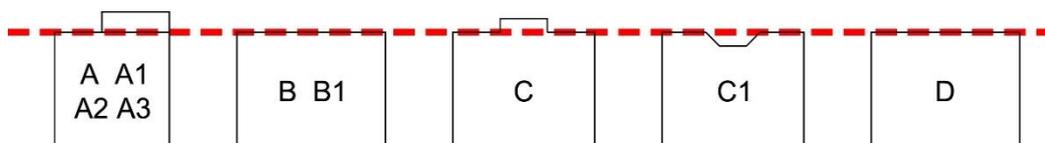
Seuls :

- Le porche et l'avancée de garage des modèles A, A1, A2 et A3,
- Le fronton saillant du modèle C,
- Le balcon éventuel du modèle C1,

dépassent du trait d'implantation.

Les autres parties des constructions sont sur le trait d'implantation ou en retrait de celui-ci.

Principe d'implantation des modèles imposés figurant au plan PA4



Toutefois, d'autres projets à l'architecture novatrice pourront être acceptés par la commune sur proposition de l'architecte coordonnateur.

Ces projets devront se raccorder aux projets environnants en respectant notamment les jeux de décrochement d'implantation.

MODELES LIBRES (L)

Pour les lots n° 3, 16, 17, 25, 34 à 42, 47 à 49, 62, 64 et 72 dont les modèles sont libres, les règles d'implantation sont celles du règlement du PLU pour la partie de construction principale.

A l'exception des lots 25, 47 et 64, la porte du garage devra être implantée sur le trait implantation garage (■ Ga) défini au plan PA4.

Pour les lots n° 25, 47 et 64, les garages seront implantés à l'alignement des places de jour ou à un minimum de 6,50m de ces dernières.

A l'exception de celles du lot n° 48, les places de jour ne seront pas closes.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limites séparatives ou selon un recul minimal de 2,50m.

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

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

Par ailleurs à proximité des berges :

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

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

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

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures de pièces principales se situant à l'étage des constructions ne pourront être à moins de 6m d'une limite séparative, mesure prise au droit de l'ouverture et perpendiculairement à celle-ci. Les constructions principales et les annexes des lots n° 41, 42, 47 à 49 ne pourront pas être accolées à la limite formant le périmètre de l'opération.

Lorsque le trait d'implantation des modèles de maisons présent au plan PA4 ne s'étend pas jusqu'à une limite séparative, il n'y aura pas de possibilité d'accolement avec celle-ci.

La construction du lot n° 42 ne pourra pas être accolée au lot n° 41.

Les annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul minimum de 1,50m.

Les constructions du lot 73 ne pourront pas venir en limite séparative avec les lots 50 à 53, 64 et 68.

ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

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

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

ARTICLE 1AUi.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUi.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dératellement :

- Il n'y aura pas de dératellement au-dessus des R+1 des modèles imposés.
- Un dératellement maximum de 0,40 m sera autorisé au-dessus des R+1 des modèles libres.
- Les modèles imposés B et B1 auront un dératellement compris entre 1,20 m et 1,60 m.
- Les modèles libres en R+Combles auront un dératellement minimum de 1,20 m sur 80% des 2 façades principales hors garage accolé.

Cotes altimétriques :

- Les cotes altimétriques NGF des seuils de garage et des dalles rez-de-chaussée finies des futures constructions devront figurer dans les demandes de permis de construire.
- Les cotes NGF à l'égout du toit et au faîtage devront également apparaître sachant que la cote à l'égout sera prise au-dessus de la maçonnerie.

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

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

ARTICLE 1AUi.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

11.2. Formes

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

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction ne doit pas excéder 0.30m.

11.3. Toitures

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

capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 40 % de la surface totale de la toiture.

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les pentes :

Les toitures à quatre pentes sont interdites. Les croupes sont autorisées.

Comme indiqué en annexe 3 du présent règlement, les modèles imposés auront une pente de toiture de 35°.

Les constructions des lots 3, 16, 17, 42 et 64 auront une pente de toiture de 35° ou une toiture terrasse.

Les constructions des lots 62 et 72 auront une pente de toiture de 35°.

Les constructions des lots 25, 34 et 41 auront une pente de toiture comprise entre 35 et 45° ou une toiture terrasse. En cas de R + 1 avec une toiture à pente, celle-ci sera obligatoirement de 35°.

Les constructions des lots 35 à 40, 48 et 49 auront une pente de toiture de 40° ou une toiture terrasse. Dans le cas d'une toiture à pente la construction sera obligatoirement un R+Combles.

La construction du lot 47 aura soit une toiture terrasse soit une toiture à pente.

En cas de toiture à pente accolée en limite séparative elle sera de :

- 35° en cas d'accolement avec le lot 46
- 40° en cas d'accolement avec le lot 48
- Entre 35° et 45° en cas d'accolement uniquement avec le lot 43

En cas de toiture à pente non accolée en limite séparative la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Dans tous les cas, sur une même maison les toitures en pente dont les faîtages sont parallèles auront une pente de toiture unique.

- Les matériaux :

Les toitures seront couvertes en tuiles plates de terre cuite au nombre 20/m² minimum (type Beauvoises, Giverny PV, Rully, Vauban, etc...).

Les ardoises sont également autorisées ainsi que les traitements en zinc ou en cuivre.

- Les ouvertures :

Les châssis de toit auront une dimension maximum de 0,80 m de large par 1,20 m de haut. Cette règle ne vaut pas pour les châssis de toit d'angle (velux d'angle) qui seront toutefois limités à 0,80 m de large, leur partie verticale ayant une hauteur de 0,90 m minimum.

Les lucarnes auront une largeur maximum de 1,35 m hors tout. Elles seront obligatoires en façade sur rue pour au moins deux ouvertures principales des R + Combles aménagés des modèles libres, sauf dans des versions plus contemporaines où elles peuvent être remplacées par des châssis de toit d'angle.

11.4. Façade

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une

même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.

- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois, pierre...).
- Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

Des modèles imposés de maisons figurent au plan PA4 et sont décrits en annexe 3 du présent règlement.

Les matériaux destinés à être recouverts (par exemple parpaings, briques, béton cellulaire, ...) ne seront pas laissés bruts. Ils seront habillés soit avec un enduit gratté soit avec un bardage bois. Des briques de parements ou de pierres pourront être utilisées pour traiter des détails (par exemple en fond de porche, en encadrement de baie,)

Dans le cas de façades enduites animées avec des modénatures d'encadrement, ces dernières seront talochées ou grattées. Si celles-ci sont grattées, elles seront d'une teinte différente de l'enduit principal. Les teintes devront être choisies dans la palette B du « guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse ».

Un soubassement d'une hauteur minimum de 0,60 m et une corniche complèteront l'habillage de la façade.

Un soubassement couplé avec des modénatures d'encadrement aura le même traitement.

Un soubassement couplé avec des striages sera lissé si il est de la même couleur ou sera gratté si il est d'une couleur différente du reste de la façade.

11.5. Ouvertures, balcons et ouvrages divers

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.
- Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

- Sur les constructions nouvelles, les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visible depuis l'extérieur.
- Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.
- Les imitations de matériaux sont interdites (imitation bois...),
- Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

- Les percements :

Les linteaux cintrés sont interdits.

- Avec une façade d'esprit traditionnel équipée de volets battants les fenêtres et porte fenêtres seront au moins 1,5 fois plus hautes que larges (exemples : 140x215, 120x185, 110x165, 60x95etc...)
- Avec une façade d'esprit plus contemporain, les ouvertures équipées de volets roulants resteront plus hautes que larges avec un rapport de 1,5. Une exception pourra être faite pour la porte fenêtre du séjour qui pourra avoir des proportions maximum de 210 de large et 215 de haut. La fenêtre de la cuisine pourra avoir des proportions maximum de 110 de large et 115 de haut.
- Pour les constructions contemporaines, il n'y aura pas de règle de forme.

- Les menuiseries :

Les fenêtres et les portes fenêtres seront en bois, en aluminium ou en PVC. Les volets roulants seront en aluminium ou en PVC.

Les volets traditionnels, les portes d'entrée, de service et de garage ne pourront pas être en PVC. Ils seront tous peints dans la même teinte, le blanc et les lasures étant interdits. Cette teinte devra être choisie dans la palette B du « guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse ».

Les portes de garage seront à cassettes et/ou à larges lames horizontales suivant l'aspect souhaité. Les volets traditionnels seront persiennés sur toute leur hauteur. Lorsqu'elles sont métalliques, les portes d'entrée et de garage seront pré-laquées d'usine.

11.6. Clôtures

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences variées et locales, favorables au déplacement des espèces.
- Néanmoins, en fonction des besoins des activités, elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés de grilles ou d'un grillage rigide, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

- La hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager aux abords des carrefours.

Les clôtures sur rue apparaissent au plan PA9, au plan de détail de clôtures ainsi qu'à l'annexe 2 du présent règlement.

Sur les lots n° 3, 25, 34 à 42, 47 à 49 et 64 la mise en place d'un portail est obligatoire. Il pourra être complété par un portillon (cf schéma de l'annexe 2).

Sur les autres lots les portails sont interdits.

En attendant que les haies aient poussées, seule la mise en place de pare vue en brande végétale est autorisée, à l'exclusion de tout autre système. Il aura la hauteur du grillage.

- Clôtures basses :

Pour les lots n° 1, 4 à 6, 8 à 15, 18 à 20, 23, 24, 26 à 28, 32, 33, 45, 46, 50 à 56, 58, 59, 61, 62, 65 à 67, 69 à 71, il sera mis en place des clôtures basses en façade avant. Elles seront constituées de grillage de 1,20 m doublé d'une haie végétale de 1,35 m taillée à terme (cf. PA9 et annexe 2).

- Clôtures hautes :

En façade avant pour les lots n° 2, 3, 7, 16, 17, 21, 22, 25, 29 à 31, 34 à 44, 47 à 49, 57, 60, 63, 64, 68, 72 et sur tous les lots en façade arrière, il sera mis en place des clôtures hautes. Elles seront constituées de grillage de 1,50 m doublé d'une haie végétale de 1,80 m taillée à terme. Sur rue, certaines parties seront composées de murets en meulières surmontés de grilles encadrées de poteaux (cf. PA9, plan de détail de clôtures et annexe 2).

Les grillages seront implantés en retrait ou en limite suivant le plan de détail de clôtures joint au dossier de permis d'aménager.

Sur les limites séparatives :

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

- En limite séparative :
 - les clôtures seront constituées de grillage de 1,50 m et de haies de 1,80 m taillées à terme. Toutefois en partie avant entre deux lots dont la clôture sur rue est basse, ou entre un lot dont la clôture sur rue est basse et les places de jour du voisin, elles seront constituées de grillage de 1,20 m doublé de haie de 1,35 m de hauteur.
 - En attendant que les haies aient poussées, seule la mise en place de pare vue en brande végétale est autorisée, à l'exclusion de tout autre système. Il aura la hauteur du grillage.
 - En fond des lots 16 à 21, 35 et 36 et latéralement pour le lot 22, les haies ne seront pas taillées.
- Clôtures à l'intérieur des parcelles :
 - Lorsque la clôture sur rue est basse, en façade avant des constructions, entre la clôture sur rue et la maison le long des places de jour, un grillage de 1,20 m et un portillon (en bois ou en métal) de même hauteur pourront être posés à l'exclusion de tout autre système. Ce grillage pourra être doublé d'une haie de 1,35m de haut.
Lorsque la clôture sur rue est haute, en façade avant des constructions, entre la clôture sur rue et la maison le long des places de jour, un grillage de 1,50 m et un portillon (en bois ou en métal) de même hauteur pourront être posés à l'exclusion de tout autre système. Ce grillage pourra être doublé d'une haie de 1,80m de haut.
Ces dispositifs devront être le plus discret possible.
 - Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative et que les clôtures sont basses en façade avant, un retour de clôture haute pour fermer ce passage est autorisé. Il comprendra un grillage de 1,50 m de hauteur et une haie de 1,80 m. Ce système pourra être complété par un portillon de 1,50 m de haut (en bois ou en métal). Ce dispositif devra être le plus discret possible.

Dans tous les cas :

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

11.7. Intégration des façades principales des commerces

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

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

ARTICLE 1AUi.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

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

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

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

12.2. Normes de stationnement automobile

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

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

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

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

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

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

Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de SDP	5m ² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

Une place de stationnement fermée par lot est obligatoire en complément des places de jour. Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 1AUi.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D' ESPACES LIBRES, D' AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2. Eléments de paysage

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

Conformément aux directives de l'OAP, une frange paysagère sera plantée au fond des lots n° 41, 42, 47, 48 et 49 d'une part et 17 à 22, 35 et 36 d'autre part.

Au sud des lots 10 à 16 et 69 à 72, un traitement paysager en frange agricole de 10 à 11 m de large intégrant les haies privatives marquera la transition entre l'opération et l'espace agricole (cf.PA9). Cet espace paysager sera composé d'arbres d'essences locales et fruitières conformément aux directives de l'OAP et aux recommandations du Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse.

Sur chaque parcelle, il sera planté au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain non bâti.

ARTICLE 1AUi.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Conformément aux articles L 123-1-5 et R 442-11 du code de l'urbanisme, une attestation lot par lot sera remise à chaque acquéreur stipulant la non règlementation de la superficie de plancher.

ARTICLE 1AUi.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS. EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions principales doivent faire l'objet d'une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs et la limitation des déperditions énergétiques. La conception doit notamment permettre de limiter les ombres portées entre les bâtiments.

En outre, elles doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

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

ARTICLE 1AUi.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS. EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

ANNEXES

Annexe 1 : Définitions

Annexe 1 bis : Essences végétales

Annexe 2 : Clôtures des lots

Annexe 3 : Modèles de maisons

Annexe 4 : Caractéristiques des terrains

ANNEXE 1: DEFINITIONS

Accès

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

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

Acrotère (Cf. également Hauteur)

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

Alignement

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

Annexe

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

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

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

Arbre de haute tige

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

Balcon

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

Berge

Il s'agit de la bordure physique d'un cours d'eau (ruisseau, rivière, fleuve, canal) ou d'un plan d'eau

(mare, étang, lac) qui tient un rôle d'interface avec l'espace attenant

Châssis de toit

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

Chaussée

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

Construction en second rang

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

Destination

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none">• coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;• cordonnerie ;• photographie ;• reprographie, imprimerie, photocopie ;• menuiserie ;• optique ;• serrurerie ;• pressing, retouches, repassage ;• toilettage ;• toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Bureaux et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage ; • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; • locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	services tels que restaurant, blanchisserie, accueil... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

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

Emprises publiques et voies

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

Espace libre

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

Espace vert

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

Espace vert de pleine terre

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

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

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

Extension – surélévation

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

Façade - pignon

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

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

Front bâti

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

Haie vive

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

Hauteur

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

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

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

Impasse

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

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

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

Joint beurré

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

Limite séparative

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

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

Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

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

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

Lucarne

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

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Recul par rapport à l'alignement

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

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

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

Retrait par rapport aux limites séparatives

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

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

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

Site urbain constitué (S.U.C.)

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

Sol naturel

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

Terrain ou unité foncière

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

Voie

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

ANNEXE 1 BIS : ESSENCES VEGETALES

Essences d'arbres et d'arbustes préconisées par le Parc



ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE						
Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaïne (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		

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

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

... / ...

ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

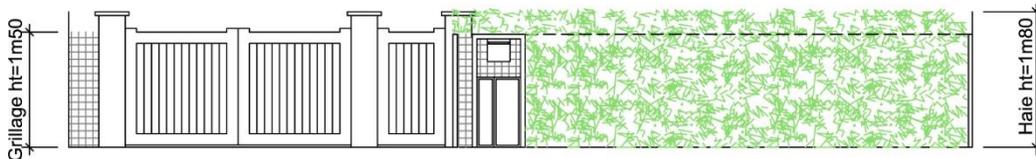
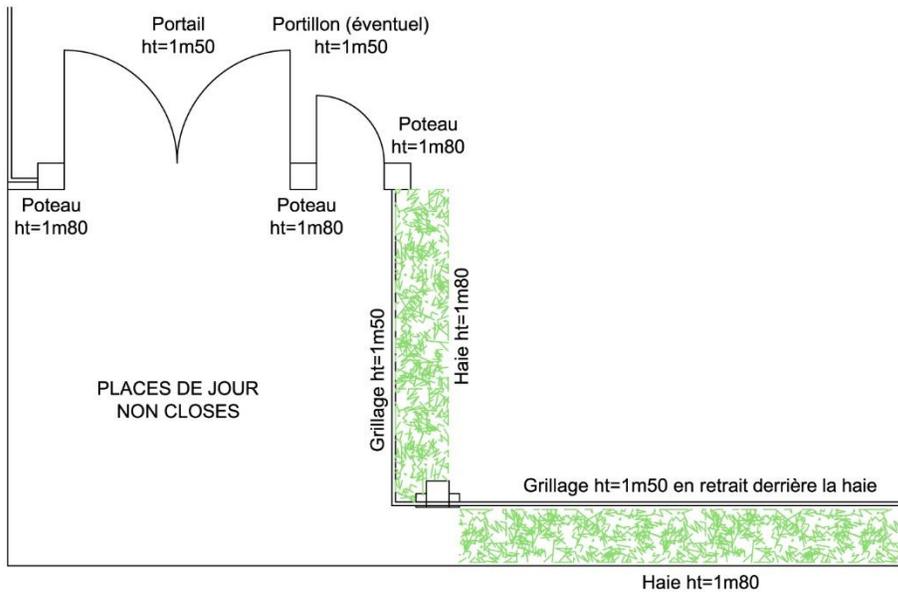
Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20m		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25m	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30 m	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40m	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20m		X		X
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	10-20m	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30m		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35m		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35m				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45m	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15m			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30m				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35m				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35m				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyrastrer</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Château de la Madeleine – Chemin J. Racine – 78472 Chevreuse Cedex – Tél : 01 30 52 09 09 – Fax : 01 30 52 12 43
Atelier d'Architecture : tél. : 01 39 56 78 48 – Fax. : 01 39 56 78 47 - Email : paysage.pnr.chevreuse@wanadoo.fr

ANNEXE 2 : CLÔTURES DES LOTS

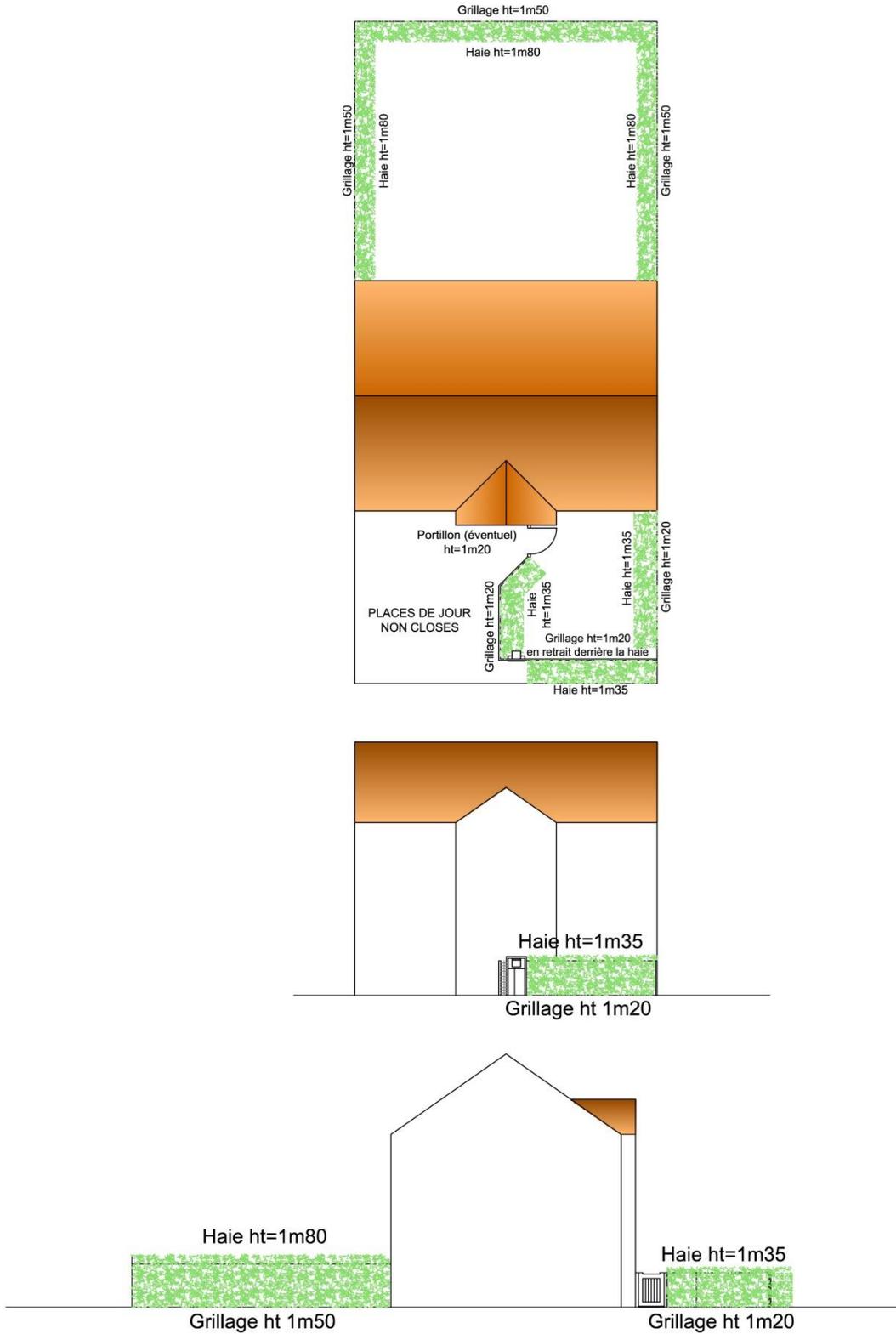
LOTS 3, 25, 34 à 42, 47 à 49 et 64 : CLÔTURE HAUTE SUR RUE AVEC PORTAIL et PORTILLON



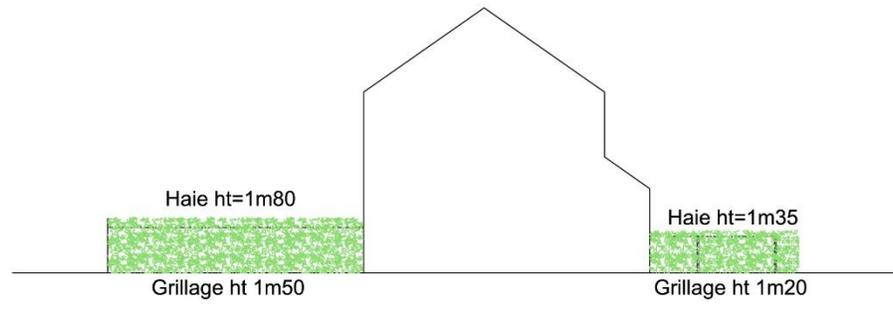
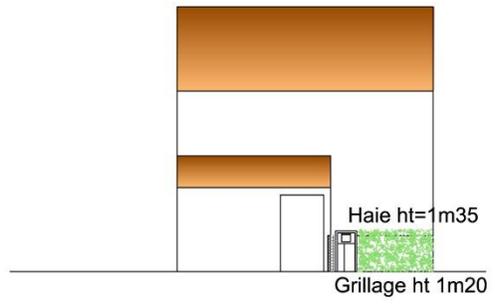
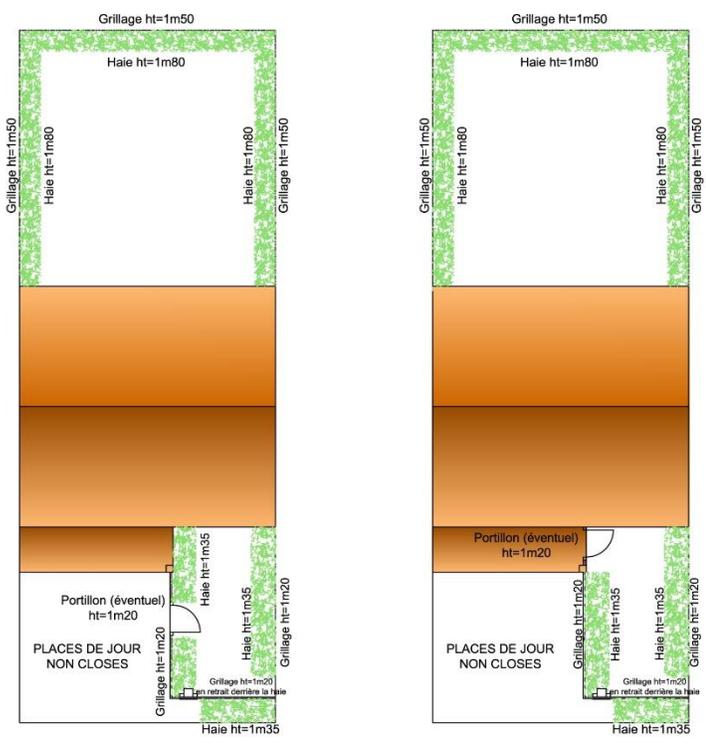
Conformément au plan PA 9 et au plan de détail des clôtures, ce système sera complété par un muret en meulière surmonté de grilles encadrées de poteaux.

Le lot N° 48 n'aura pas de place de jour non close.

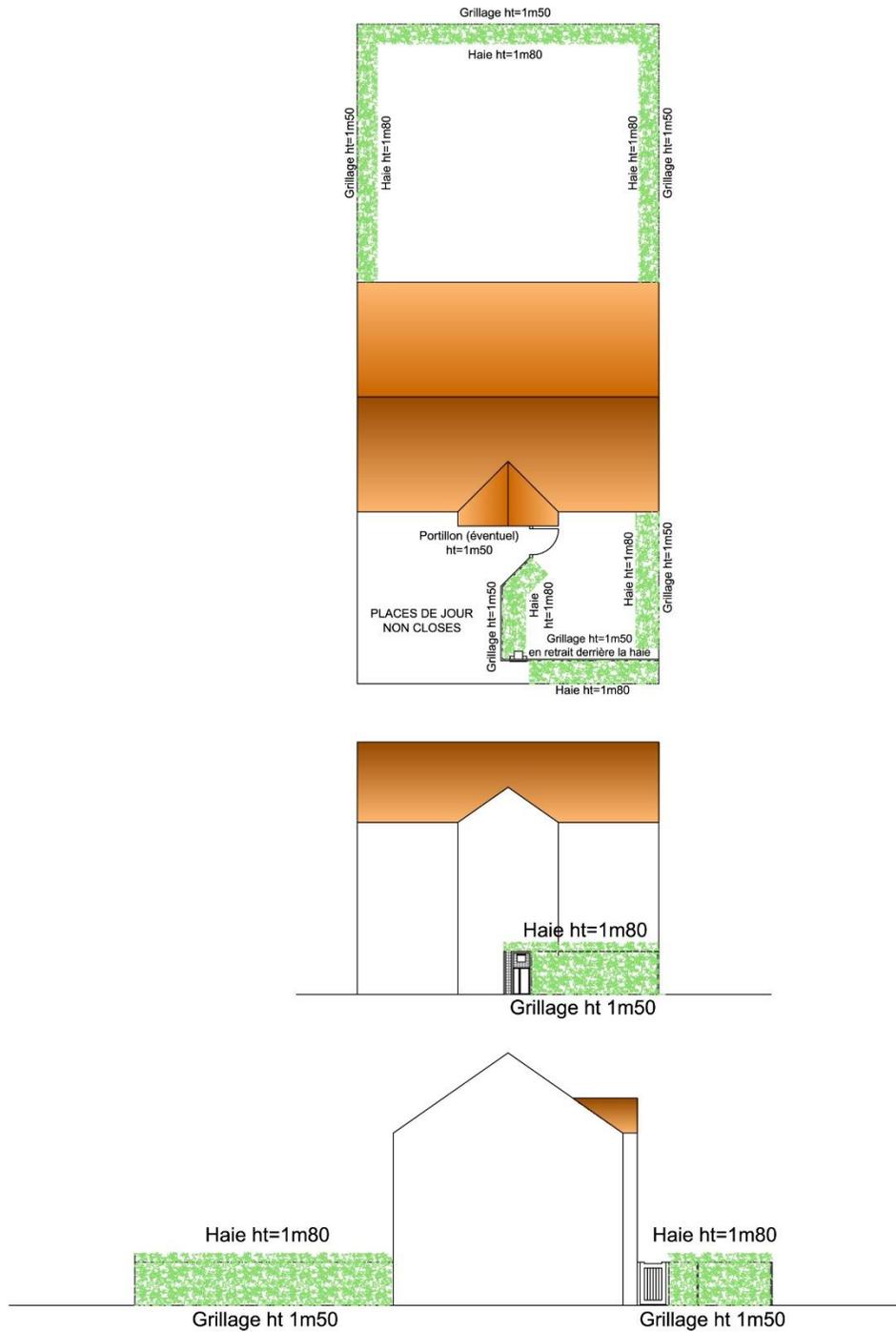
LOTS 1, 4 à 6, 8 à 15, 18 à 20, 23, 24, 26 à 28, 32, 33, 45, 46, 50 à 56, 58, 59, 61, 62, 65 à 67 et 69 à 71 :
CLÔTURE BASSE SUR RUE SANS PORTAIL, CLÔTURE INTÉRIURE LE LONG DES PLACES DE
JOUR ET CLOTURE EN LIMITES SEPARATIVES



Au fond des 18 à 20 les haies ne seront pas taillées. Au fond des lots 58 et 59, ce système sera complété par un muret en meulière surmonté de grilles encadrées de poteaux.



LOTS 2, 7, 16, 17, 21, 22, 29 à 31, 43, 44, 57, 60, 63, 68 et 72 : CLÔTURE HAUTE SUR RUE SANS PORTAIL, CLÔTURE INTÉRIURE LE LONG DES PLACES DE JOUR ET CLOTURE EN LIMITES SEPARATIVES



Au fond des lots 17 et 21 et latéralement pour le lot 22, les haies ne seront pas taillées.

Pour les lots 31, 44, 57, 60 et 72, ce système sera complété par un muret en meulière surmonté de grilles encadrées de poteaux.

RÈGLEMENTATION DES PARE-VUES

Brande végétale autorisée



Exemples de pare-vues interdits (non exhaustif)



ANNEXE 3 : MODELES DE MAISONS

Ces modèles de maisons imposées figurent sur chaque lot concerné au plan PA4 du dossier de permis d'aménager.

Ce sont des modèles R+1 sans dératellement en pente 35° à l'exception des modèles B et B1 qui sont en R+Combles en pente 35° avec un dératellement compris entre 1,20 m et 1,60 m.

Modèle A

Le modèle A est un modèle dont le garage est en grande partie encastré dans le volume principal de la construction.

Un porche maçonné abritera la porte d'entrée.

La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera de 1,50 m.

C'est une maison d'aspect traditionnel.

- En façade avant : Les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium).

Cette façade pourra éventuellement être dotée d'un fronton maçonné ayant une base correspondant à la largeur de l'ouverture qu'il chapeaute plus 0,80 m.

- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants.

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénature en encadrement des baies.

Les deux systèmes de volets (traditionnels ou roulants) ne seront pas utilisés simultanément sur une même façade.

EXEMPLES DE MODÈLES A



Modèles A1 et A2

Ce sont des variantes du modèle A. Les volumes situés au-dessus du garage pour le modèle A1, du garage et du porche pour le modèle A2 sont bâtis.

La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera de 1,50 m.

Ils peuvent être déclinés avec des façades traditionnelles ou contemporaines.

Façades traditionnelles

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) exception faite pour la lucarne qui sera équipée de volets roulants.
- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants accompagnés de modénatures.

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Les deux systèmes de volets (traditionnels ou roulants) ne seront pas utilisés simultanément sur une même façade.

Façades contemporaines

- En façade avant et arrière : les ouvertures seront occultées par des volets roulants et entourées par des modénatures.

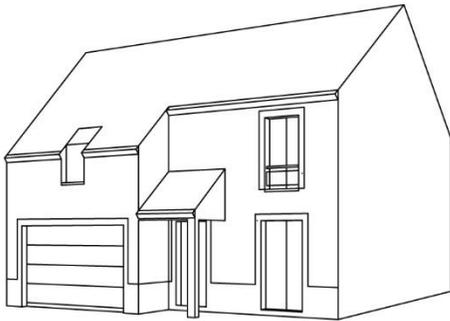
Les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

La lucarne sera de préférence remplacée par une fenêtre de toit d'angle de 0,80 m de large maximum et ayant une partie verticale de 0,90 m minimum de haut.

Dans le cas de façades traditionnelles ou contemporaines : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénatures en encadrement des baies.

Les façades avant pourront éventuellement être dotées d'un fronton maçonné ayant une base correspondant à la largeur de l'ouverture qu'il chapeaute plus 0,80 m.

EXEMPLES DE MODÈLES A1



EXEMPLES DE MODÈLES A2



Modèle A3

C'est une variante du modèle A2 avec un traitement différent du porche et ayant des façades plus contemporaines.

La saillie du garage et du porche par rapport au volume principal sera de 1,50 m.

- En façade avant : il sera équipé d'une fenêtre de toit d'angle de 0,80 m de large maximum ayant une partie verticale de 0,90 m minimum de haut et d'un autre châssis de toit éventuel de 0,80 m de large et de 1 m de long maximum.

Les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5.

Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets roulants. Un traitement bicolore d'enduit ainsi qu'un jeu de striage dans l'esprit du dessin ci-après agrémenteront cette façade.

- En façade arrière : Les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets roulants.

Les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Un soubassement de 0,60 m minimum ainsi qu'un jeu de modénature en encadrement et/ou de striage agrémenteront cette façade.

Dans tous les cas : les 2 façades principales seront équipées d'une corniche.

EXEMPLE DE MODÈLE A3



Modèle B

C'est un modèle R+Combles en pente 35° avec un dérattelement compris entre 1,20 m et 1,60 m.

Son garage est entièrement intégré au volume principal de la construction.

- En façade avant : il est équipé de deux lucarnes au nu de la façade, fermées par des volets roulants.

La largeur des lucarnes n'excèdera pas 1,35 m hors tout. Une fenêtre de toit pourra éventuellement compléter cet éclairage. Dans ce cas, elle aura des dimensions de 0,80 m de large et de 1 m de long maximum.

Les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 et celles des pièces principales seront équipés de volets roulants.

- En façade arrière : la toiture pourra recevoir des lucarnes ou des châssis de toit.

Les autres ouvertures recevront des volets persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou des volets roulants.

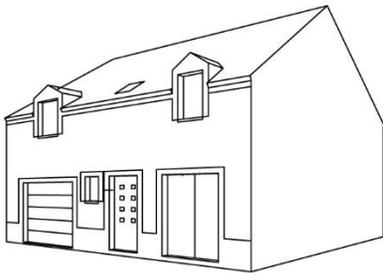
Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront équipées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et leurs ouvertures seront encadrées par des modénatures.

Les deux systèmes de volets (traditionnels ou roulants) ne pourront pas être utilisés simultanément sur une même façade.

EXEMPLE DE MODÈLE B



Modèle B1

C'est une variante du modèle B dont le traitement des façades est plus contemporain.

- En façade avant : Il sera mis en place deux fenêtres de toit d'angle ne dépassant pas 0,80 m de large et ayant une partie verticale de 0,90 m minimum.

Une autre fenêtre de toit dans le pan de la toiture pourra éventuellement compléter cet éclairage. Dans ce cas, elle aura des dimensions de 0,80 m de large et de 1 m de long maximum.

Les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5.

Un traitement bicolore d'enduit et un jeu de striage horizontal dans l'esprit du dessin ci-dessous animeront cette façade.

- En façade arrière : la toiture pourra recevoir des fenêtres de toit d'angle ou non.

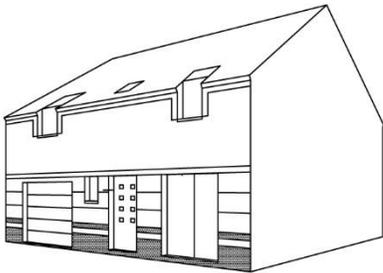
Les autres ouvertures seront équipées de volets roulants.

Cette façade sera animée par des modénatures en encadrement d'ouvertures ou par un striage horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : un soubassement de 0,60m minimum et une corniche agrémenteront cette façade.

EXEMPLE DE MODÈLE B1



Modèle C

Le modèle C est un modèle dont le garage est entièrement intégré dans le volume principal de la construction.

Une partie avancée avec un fronton marque à la fois l'entrée et l'axe du bâtiment.

Cette saillie devra être d'environ 3,50 m de large.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium).
- En façade arrière : les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront animées par une corniche, un soubassement de 0,60 m minimum et par des modénatures en encadrement des baies.

Les deux systèmes de volets (roulants ou traditionnels) ne pourront pas être utilisés simultanément sur une même façade.

EXEMPLES DE MODÈLES C



Modèle C1

Le modèle C1 est un modèle dont le garage est entièrement intégré dans le volume principal de la construction.

Il possède un porche rentrant sur deux niveaux. Dans la mesure du possible, ce porche sera biseauté.

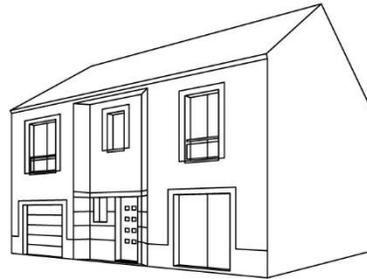
Ce porche pourra être complété par un balcon au premier étage.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5. Elles seront équipées de volets roulants.
- En façade arrière : les ouvertures seront équipées de volets roulants et seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Ces façades recevront des modénatures en encadrement des baies et/ou un jeu de striage horizontal dans l'esprit des dessins ci-dessous.

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées par une corniche et par un soubassement de 0,60m minimum.

EXEMPLES DE MODÈLES C1



Modèle D

Le modèle D est un modèle avec un garage entièrement intégré au volume principal de la construction.

- En façade avant : les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5. Celles des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium).

Cette façade pourra éventuellement être agrémentée d'un fronton ou deux frontons de même taille.

Dans le cas d'un fronton central sa base minimum sera de 2,80m.

Dans le cas de deux frontons, leurs bases correspondront à la largeur de l'ouverture la plus grande qu'ils chapeautent plus 0,80 m.

En façade arrière : les ouvertures des pièces principales seront équipées de volets traditionnels persiennés toute hauteur (bois ou aluminium) ou de volets roulants.

Dans le cas de volets traditionnels les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5.

Dans le cas de volets roulants les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum de 1,5 exception faite pour la porte fenêtre du séjour et la fenêtre de la cuisine (séjour : 210/215 maximum et cuisine 110/115 maximum).

Dans tous les cas : les deux façades principales seront agrémentées d'une corniche, d'un soubassement de 0,60 m minimum et de modénatures en encadrement des baies.

EXEMPLES DE MODÈLES D



ANNEXE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS « Le Château d'Eau »

LOT N°	SURFACE en m ²
1	290
2	305
3	545
4	325
5	375
6	385
7	330
8	255
9	250
10	380
11	385
12	250
13	250
14	365
15	375
16	420
17	460
18	365
19	310
20	310
21	365
22	340
23	255
24	250
25	430
26	255
27	260
28	280
29	250
30	250
31	420
32	250
33	280
34	455
35	470
36	605
37	480

LOT N°	SURFACE en m ²
38	490
39	400
40	700
41	655
42	625
43	345
44	295
45	295
46	295
47	750
48	530
49	510
50	295
51	285
52	265
53	255
54	250
55	275
56	285
57	360
58	255
59	250
60	375
61	305
62	375
63	285
64	505
65	355
66	355
67	290
68	290
69	360
70	390
71	390
72	440
73	3890