



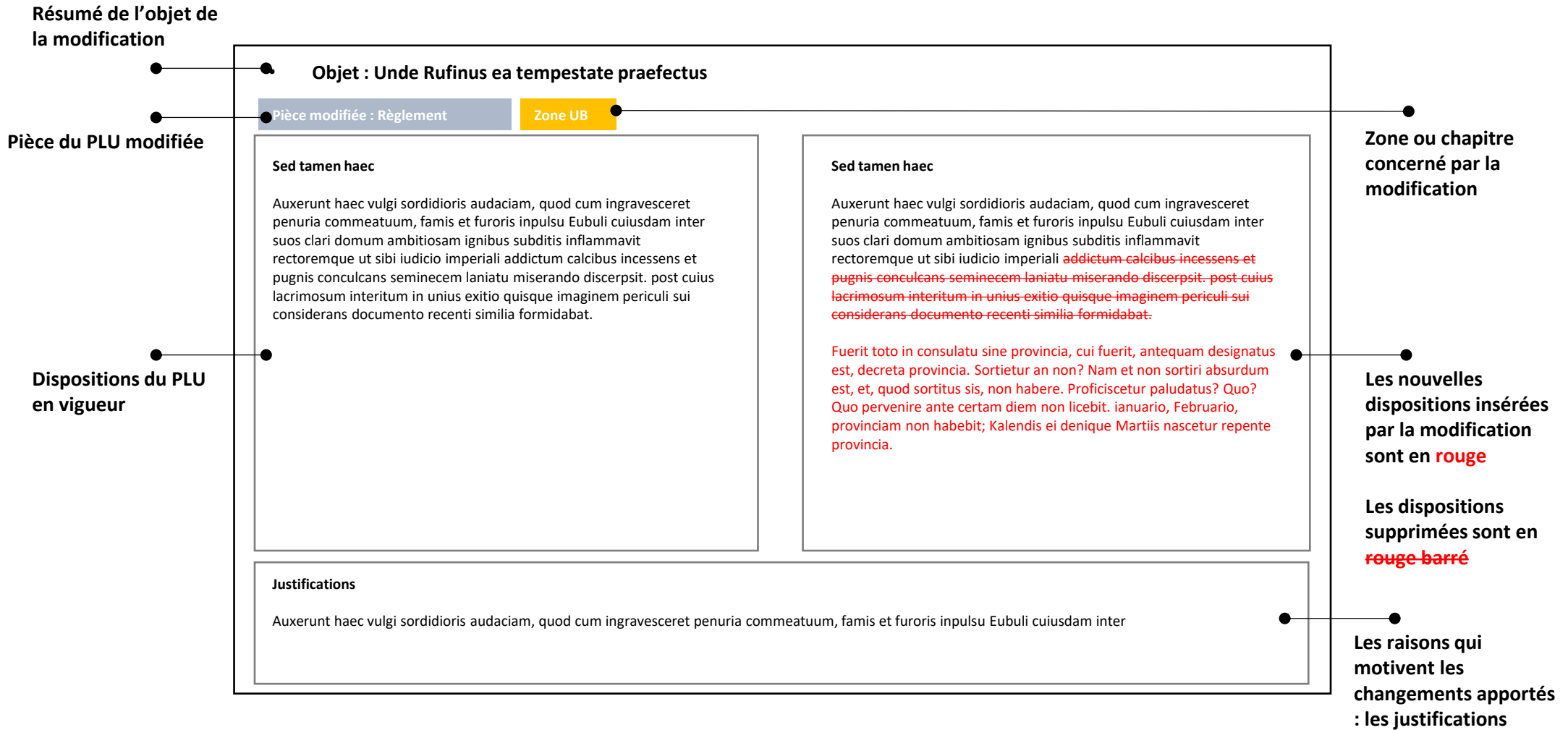
**Modification du Plan Local d'Urbanisme
Commune d'Orgerus**

Version en date du 24 septembre 2024

Objectifs de la modification

- 1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel*
- 2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone*
- 3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones*
- 4. Améliorer des règles d'aspect extérieur des constructions*
- 5. Modifications diverses*
- 6. Lever toutes les ambiguïtés sur la rédaction de notre règlement d'urbanisme*

Grille de lecture du document



1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Augmenter les dimensions d'un arbre de haute tige

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

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.

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins ~~1,80 mètre~~ **2 mètres** de haut et ~~15/20~~ centimètres de circonférence **mesuré** à 1 mètre du sol.









JUSTIFICATIONS




Cette modification de la hauteur et de la circonférence permettant de définir un arbre de haute tige est destiné renforcer la robustesse des arbres plantés. Les arbres présentent de nombreux bénéfices pour contrer les effets négatifs liés au changement climatique notamment s'ils sont plus robustes. En effet, ils absorbent de nombreux polluants, ils permettent d'atténuer les effets d'îlot de chaleurs urbains et présentent de nombreux bénéfices en termes de paysages, et physiologiques pour les êtres humains (réduction du stress).

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel









Pièce modifiée : Plan de zonage




Corriger une erreur matérielle sur la légende du plan de zonage

Protections	
	Espaces Boisés Classés
	Boisements
	Cœurs d'îlots
	Ripisylve
	Lisière des massifs de plus de 100 ha
	Franges paysagées
	Élément remarquable du patrimoine bâti
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11,2°)

	Type A (zone inconstructible)
	Type B (zone inondable connue)
	Mare protégée

Périmètre des zones de risques liés aux inondations

Protections	
	Espaces Boisés Classés
	Cœurs d'îlots arborés
	Cœurs d'îlots
	Ripisylve
	Lisière des massifs de plus de 100 ha
	Franges paysagées
	Élément remarquable du patrimoine bâti
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11,2°)

	Type A (zone inconstructible)
	Type B (zone inondable connue)
	Mare protégée

Périmètre des zones de risques liés aux inondations

JUSTIFICATIONS

Cette modification de la légende du plan de zonage permet de bien distinguer les cœurs d'îlots et les cœurs d'îlots arborés, et de mettre en concordance le règlement du PLU et le plan de zonage. En effet, le règlement du PLU distingue les « cœurs d'îlots arborés » et les « cœurs d'îlots », alors que le plan de zonage faisait référence à la notion de « boisement », non présent dans le règlement ce qui prétait à confusion. En harmonisant les termes employés, la lecture du règlement et du plan de zonage en sont facilités.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Redéfinir les dispositions au sein des cœurs d'îlots et cœurs d'îlots arborés

- les cœurs d'îlots

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation :

- d'une construction annexe par terrain d'une emprise au sol de 10 m² au maximum ;
- d'une piscine non couverte ou couverte dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- de terrains de tennis non couverts ;
- de cheminements piétonniers.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées.

La délimitation figurant au document graphique peut être modifiée dès lors qu'un espace de contenance au moins équivalente et s'inscrivant dans la même continuité de la trame verte et des continuités écologiques est préservée.

L'épaisseur de ces espaces à préserver correspond, selon le cas, à une épaisseur de 8 ou de 16 mètres.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces verts et paysagés prévus au règlement des zones.

- les cœurs d'îlots arborés

Ces espaces correspondent aux espaces boisés des cœurs d'îlots qu'il convient de préserver.

Y sont autorisés :

- L'éclaircissement des boisements dès lors que le caractère boisé dominant est maintenu ;
- Les aménagements paysagers dès lors qu'ils sont compatibles et qu'ils ne compromettent pas le caractère boisé de l'espace concerné.

Ces arbres, isolés ou regroupés, peuvent être défrichés dès lors qu'un espace arboré équivalent est reconstitué à proximité de cette localisation figurant au plan de zonage.

- les cœurs d'îlots

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation :

- ~~- d'une construction annexe par terrain d'une emprise au sol de 10 m² au maximum d'une seule construction annexe d'une emprise au sol de 10 m² au maximum et d'une hauteur de 2,50 mètres maximum (sans possibilité d'agrandissement des annexes existantes) et ce par unité foncière~~
- ~~.d'une piscine non couverte ou couverte dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre et~~
- ~~— de terrains de tennis non couverts ;~~
- de cheminements piétonniers.

À l'intérieur des cœurs d'îlot, les clôtures doivent être perméables, toute clôture maçonnée est interdite, les murets de soubassement sont donc exclus.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées.

~~La délimitation figurant au document graphique peut être modifiée dès lors qu'un espace de contenance au moins équivalente et s'inscrivant dans la même continuité de la trame verte et des continuités écologiques est préservée.~~

L'épaisseur de ces espaces à préserver correspond, selon le cas, à une épaisseur de 8 ou de 16 mètres.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces verts et paysagés prévus au règlement des zones.

- les cœurs d'îlots arborés

Ces espaces correspondent aux espaces boisés des cœurs d'îlots qu'il convient de préserver. ~~Les arbres existants doivent être conservés. Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.~~

~~Peuvent être admis les abattages d'arbres uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales (voir en annexe un extrait du guide « Plantons le paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc régional de la Haute Vallée de Chevreuse) en nombre équivalent en maintenant un périmètre de sécurité..~~

~~Toute construction est interdite.~~

~~Y sont autorisés :~~

- ~~- L'éclaircissement des boisements dès lors que le caractère boisé dominant est maintenu ;~~
- ~~— Les aménagements paysagers dès lors qu'ils sont compatibles et qu'ils ne compromettent pas le caractère boisé de l'espace concerné.~~

~~Ces arbres, isolés ou regroupés, peuvent être défrichés dès lors qu'un espace arboré équivalent est reconstitué à proximité de cette localisation figurant au plan de zonage.~~

À l'intérieur des cœurs d'îlot arborés, les clôtures doivent être perméables, toute clôture maçonnée est interdite, les murets de soubassement sont donc exclus.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Redéfinir les dispositions au sein des cœurs d'îlots et cœurs d'îlots arborés

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet de renforcer la protection des cœurs d'îlots en interdisant certains types d'installations (tennis, piscines) qui auraient pu dénaturer les cœurs d'îlots existants. Aussi, la présente modification encourage la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle naturel de l'eau.

Une modification au règlement est également apportée aux cœurs d'îlots arborés pour redéfinir le régime de protection des arbres. Il s'agit plus particulièrement des dérogations à l'interdiction d'abattage des arbres. Le précédent dispositif n'était pas suffisamment clair pour préserver les cœurs d'îlots arborés existant. La présente modification précise que dans le cas où un arbre serait amené à être coupé, celui-ci doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable justifiée notamment pour des motifs de sécurité des riverains. Dans ce cas, l'abattage devra obligatoirement être suivi d'une replantation d'arbre de hautes tiges d'essences locales au nombre équivalent.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de protections paysagères

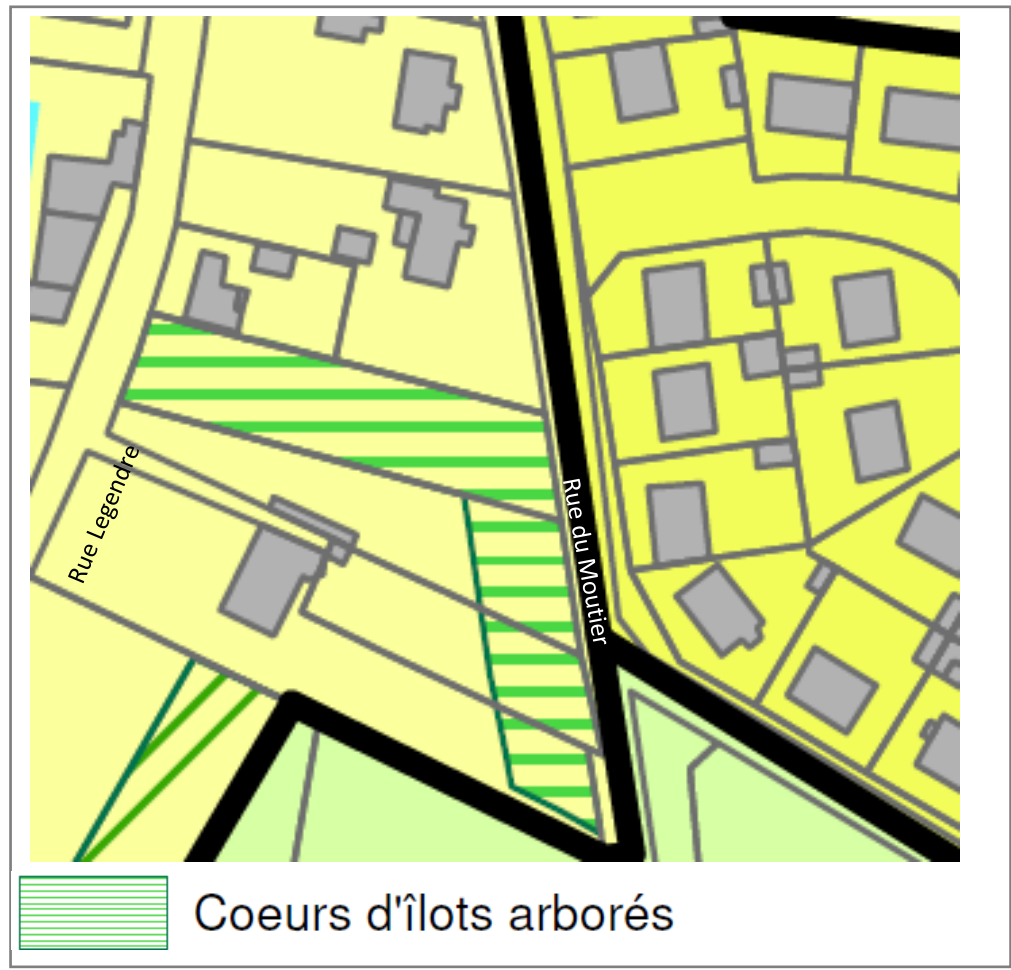
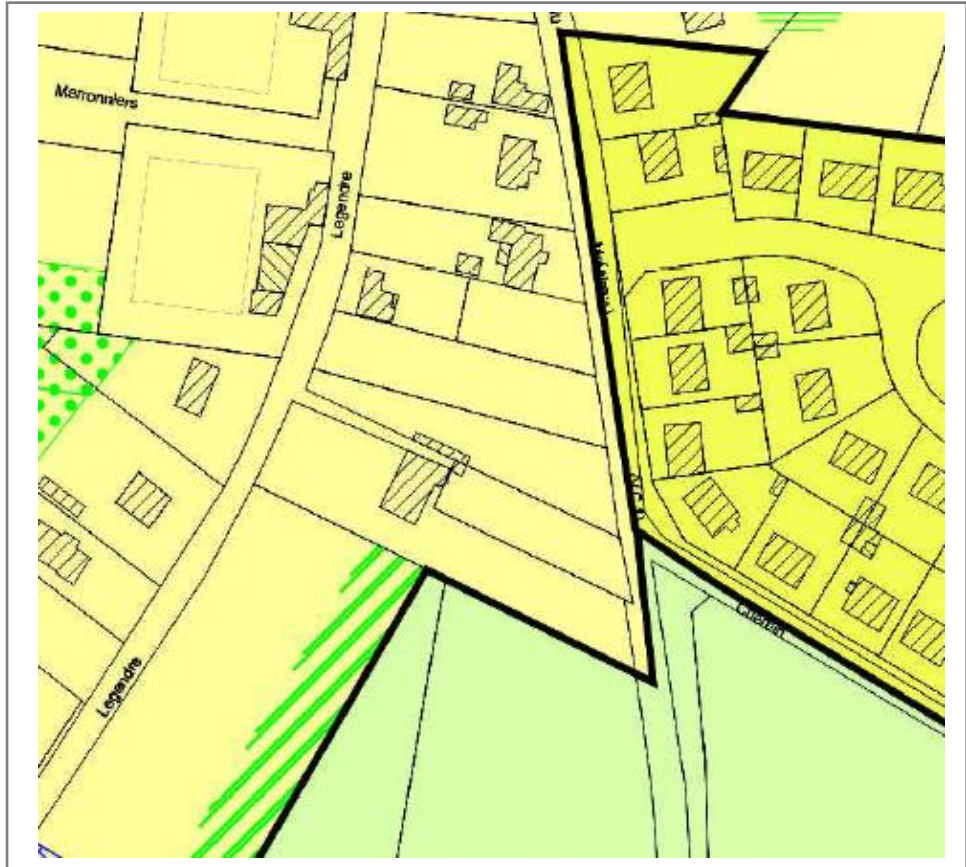


Photo aérienne de la situation actuelle très boisée



Photo de la situation actuelle très boisée

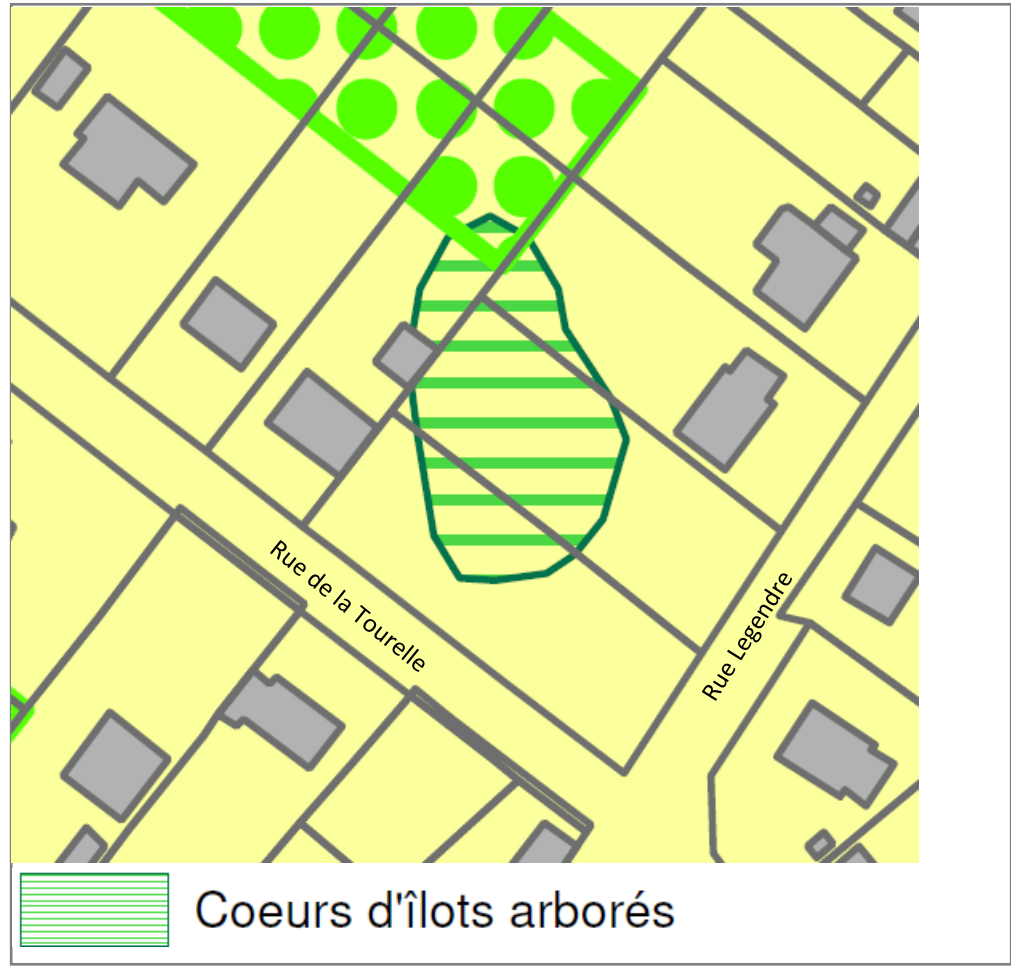
JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'assurer la protection du parc arboré et paysager d'une grande propriété en entrée de village, qui joue un rôle paysager indéniable. Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ce couvert arboré pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparaît logique au regard de son positionnement en entrée de ville, du développement en hauteur des arbres existants, de la composition d'ensemble et de la superficie relativement importante.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de protections paysagères



JUSTIFICATIONS

Le cœur d'îlot arboré existant est étendue vers le sud. Il s'agit d'assurer la protection d'un boisement urbain qui joue un rôle paysager indéniable. Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ce couvert arboré pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparait logique au regard de son positionnement à l'angle de deux rues, du développement en hauteur des arbres existants, de la composition d'ensemble et de la superficie relativement importante. Le cœur d'îlot actuel est donc agrandi pour tenir compte de l'évolution naturelle du site. Seul l'arrière de la parcelle est protégée afin de maintenir une possibilité de construction sur l'avant, comme les parcelles de part et d'autre déjà bâties.




1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de protections paysagères



 Coeurs d'îlots arborés

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'assurer la protection d'un boisement urbain complémentaire aux repérages déjà existants. Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ce couvert arboré pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparait logique au regard du développement en hauteur des arbres existants dont plusieurs chênes de grand développement, de la composition d'ensemble et de la superficie relativement importante. Seul l'arrière de la parcelle est protégée afin de maintenir une possibilité de construction sur l'avant, comme les parcelles de part et d'autre déjà bâties



Photo aérienne de la situation actuelle très boisée



Photo de la situation actuelle très boisée

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions en toutes zones urbaines

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

ZONE U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

- Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation des espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou de vergers en nombre équivalent.

ZONE U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

- Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation des espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces **locales** (voir annexe : extrait du guide « **Plantons le Paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse**) et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, **et en harmonie avec la construction. ~~en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.~~**

~~Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou de vergers en nombre équivalent.~~

~~Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire obligatoirement l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.~~

~~Peuvent être admis les abattages d'arbres uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales au nombre équivalent.~~

~~[Uniquement dans la zone UL : S'il s'agit de parcs ou de grandes propriétés, des essences traditionnelles des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent sont admis.]~~

~~Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre, et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.~~

~~Un périmètre non-imperméabilisé de 2 mètres au minimum doit être respecté au pied des arbres plantés existants ou à venir. Le béton, ciment, enrobé, etc... y est interdit Ce périmètre perméable doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie en respectant la dimension minimum précédente.~~

~~L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.~~

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions en toutes zones urbaines

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

JUSTIFICATIONS

Cette disposition redéfinit le régime de protection des arbres, s'agissant particulièrement des dérogations à l'interdiction d'abattage. La rédaction actuelle permettait de maintenir ou remplacer la végétation, sans véritable protection. La présente modification précise que dans le cas où un arbre serait amené à être coupé, celui-ci doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable, sauf dans le cas où celui-ci viendrait nuire à la sécurité des biens ou des personnes. Dans ce cas, l'abattage devra obligatoirement être suivi d'une replantation d'arbre de hautes tiges d'essences locales au nombre équivalent.

La création d'un périmètre non imperméabilisé autour des arbres permet d'allonger la pérennité des arbres en permettant une meilleure perméabilité des sols et une protection du système racinaire favorable à la croissance des végétaux.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

UG

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

ZONE UG - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

Obligations de planter, aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ZONE UG - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

Obligations de planter, aires de stationnement

~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.~~

Sur l'ensemble de l'unité foncière (dans les 2 bandes de constructibilités), il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain* libre.

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de haut et 20 centimètres de circonférence mesuré à 1 mètre du sol.

Un périmètre non-imperméabilisé de 2,00 mètres au minimum doit être respecté au pied des arbres plantés existants ou non.

Le béton, ciment, enrobé, etc. y est donc interdit à proximité des arbres.

Ce périmètre perméable doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie en respectant la dimension minimum précédente.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences locales d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste en nombre équivalent, est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Et une annexe extrait du guide « Plantons le Paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. »

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

UA

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

ZONE UA - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

Dans la zone UA et le secteur UAa , les dispositions de la présente section ne concernent que la partie du terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de 15 mètres de l'alignement :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain* libre.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ZONE UA - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

~~Dans la zone UA et le secteur UAa , les dispositions de la présente section ne concernent que la partie du terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de 15 mètres de l'alignement :~~

~~Sur l'ensemble de l'unité foncière (dans les 2 bandes de constructibilités), il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain* libre.~~

- ~~- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.~~

~~Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de haut et 20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.~~

~~Un périmètre non-imperméabilisé de 2,00 mètres au minimum doit être respecté au pied des arbres plantés existants ou non. Le béton, ciment, enrobé y est donc interdit à proximité des arbres. Ce périmètre perméable doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie en respectant la dimension minimum précédente.~~

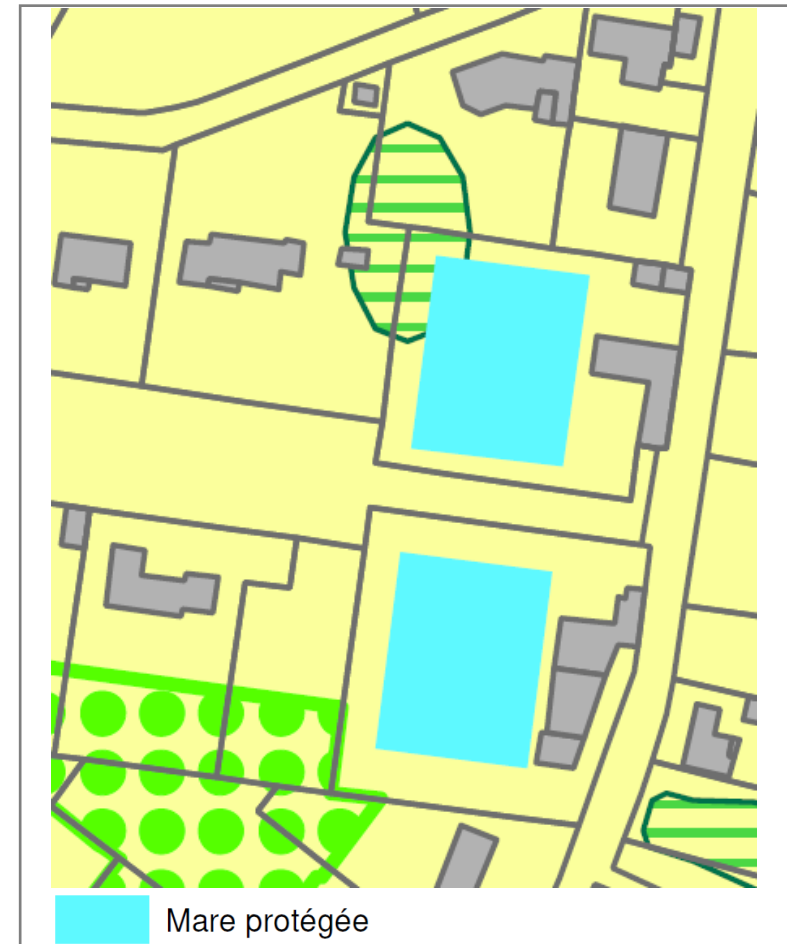
~~L'annexe du présent règlement présente une liste des essences locales d'arbres et d'arbustes à privilégier ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste en nombre équivalent est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.~~

~~Et une annexe, extrait du guide « Plantons le Paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. »~~

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajouts de deux mares à protéger



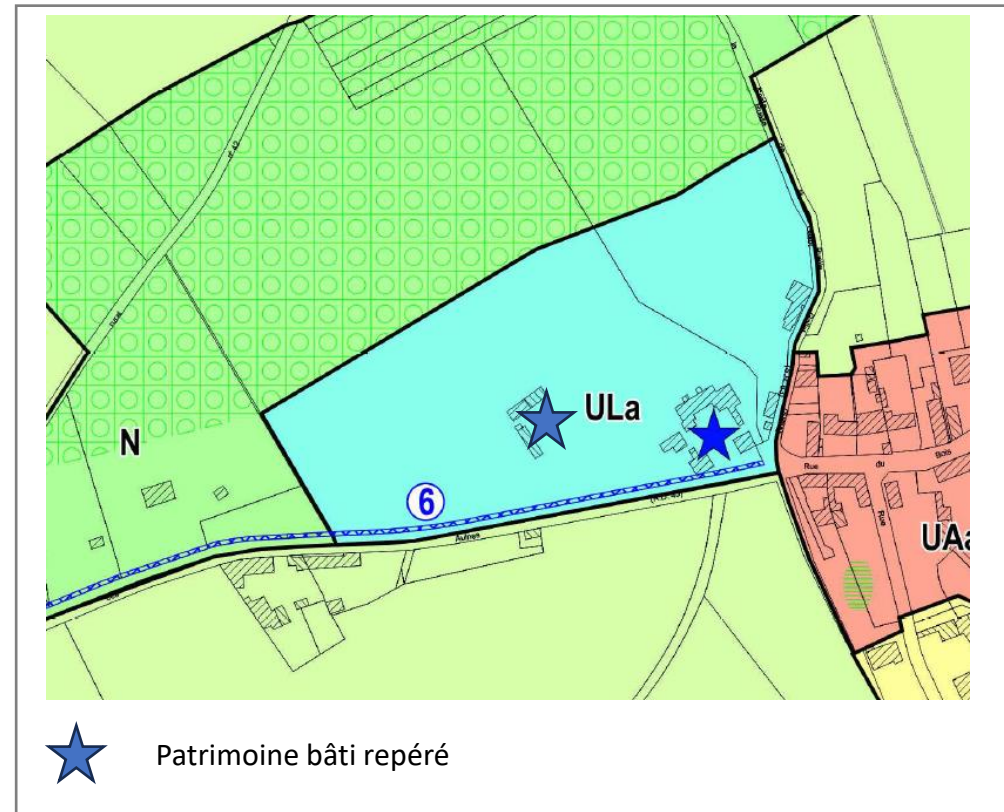
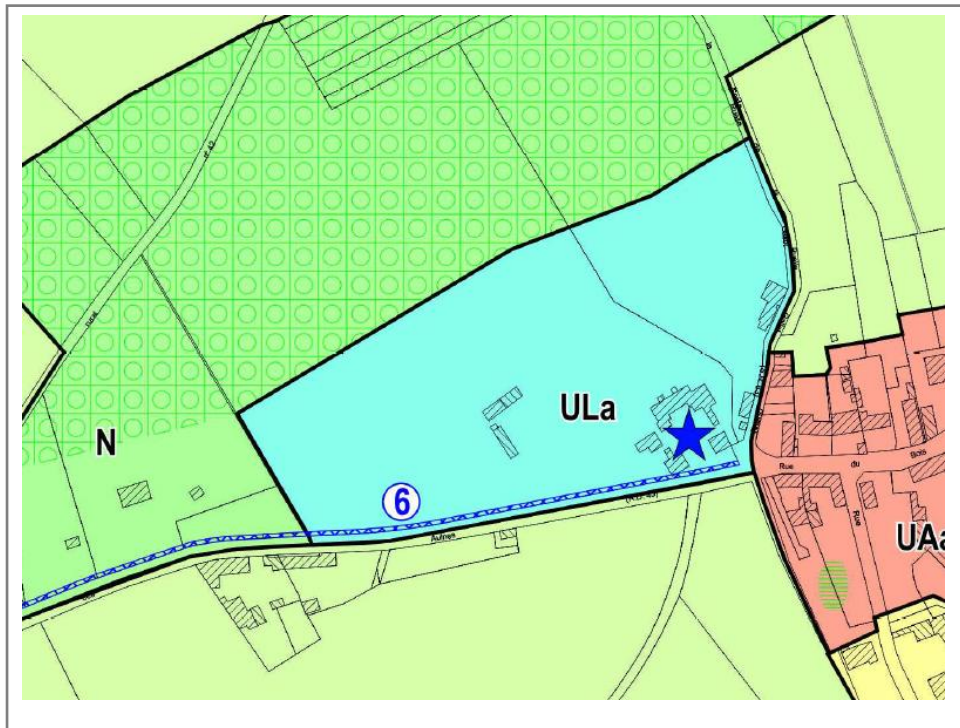
JUSTIFICATIONS

Cette modification du plan de zonage est destinée à ajouter deux mares protégées qui font partie du patrimoine naturel de la commune. N'étant pas protégées par le PLU, ces deux mares présentaient un risque d'être comblées ou de disparaître. Or, elles jouent un rôle important dans l'application de la trame verte et bleue aux échelles communales et régionales.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de la protection des serres du château des Ifs



JUSTIFICATIONS

Cette modification du plan de zonage est destinée à ajouter les serres du château des Ifs à la liste du patrimoine bâti repéré dans le but de les préserver et de les protéger. Les serres font partie intégrante de l'ensemble bâti de cette propriété patrimoniale.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone ULa

Interdire les entrepôts et bureau en zone ULa afin de protéger ce patrimoine bâti

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Dans toute la zone et le secteur ULa, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'**habitation**, à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de l'équipement implanté dans la zone ;
2. les constructions à destination d'**entrepôt et de bureau** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions de l'équipement implanté dans la zone ;
3. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Dans toute la zone et le secteur ULa, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'**habitation**, à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage ~~de l'équipement~~ implanté dans la zone ;

~~2. les constructions à destination d'**entrepôt et de bureau** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions de l'équipement implanté dans la zone ;~~

3. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

En outre, dans le secteur ULa, sont également admises, sous conditions :

- les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences avec service telles que les maisons de retraite médicalisées et les résidences autonomie **médicalisées** à condition qu'elles soient liées et qu'elles contribuent à la valorisation du château des Ifs et de son parc-jardin.
- Les logements dans le volume des constructions existantes.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone ULa

Interdire les entrepôts et bureau en zone ULa afin de protéger ce patrimoine bâti

JUSTIFICATIONS

Cette modification vient interdire les entrepôts et bureau en zone ULa dans le but de protéger le patrimoine bâti d'une évolution non souhaité. La suppression de la possibilité d'implanter des constructions à destination d'entrepôt et de bureau vise à conserver l'harmonie paysagère et architecturale de l'ensemble patrimonial. En effet, l'implantation de bureaux et/ou d'entrepôts a tendance à générer des flux supplémentaires (humains, de marchandises, de transports) qui ne sont pas adaptées à la zone concernée.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

UG

Rendre possible l'aménagement d'une aire de services et de stationnement pour camping-car sur un parking au sud de la gare

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1°) Dans toute la zone UG :

1. les constructions à destination d'industrie;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain* ;
3. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
4. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain* non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les exhaussements et affouillements des sols** non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1°) Dans toute la zone UG :

1. les constructions à destination d'industrie;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain* ;
3. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
4. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme, **hormis l'aménagement d'aire d'étape et de service pour camping-car** ;
5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain* non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les exhaussements et affouillements des sols** non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

NB : les campings car ne peuvent être considérés comme des résidences mobiles de loisirs ou des caravanes. Ils doivent être considérés comme des véhicules. Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

UG

Rendre possible l'aménagement d'une aire de services et de stationnement pour camping-car sur un parking au sud de la gare

JUSTIFICATIONS

Cette modification rend possible l'aménagement d'une aire de service et de stationnement pour camping-car sur un parking au sud de la gare situé à proximité de la route nationale N12. Cette nouvelle disposition permet d'assurer un minimum de services pour les campings-caristes de passage, dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En effet, un service encadré (vidange organisée, point d'eau et électricité, poubelles de tri sélectif) permet de gérer le flux qui restera très modeste et d'éviter des nuisances non désirés (dépôts et/ou vidanges sauvages, etc). Par ailleurs, cet espace aujourd'hui entièrement minéralisé sera en partie végétalisé.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Favoriser les commerces en interdisant les activités de service

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en oeuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les constructions à **destination de commerce et d'activités de service** d'une surface de plancher au plus égale à 200 m² ;

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en oeuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les constructions à **destination de commerce ~~et d'activités de service~~** d'une surface de plancher au plus égale à 200 m² ;

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Favoriser les commerces en interdisant les activités de service

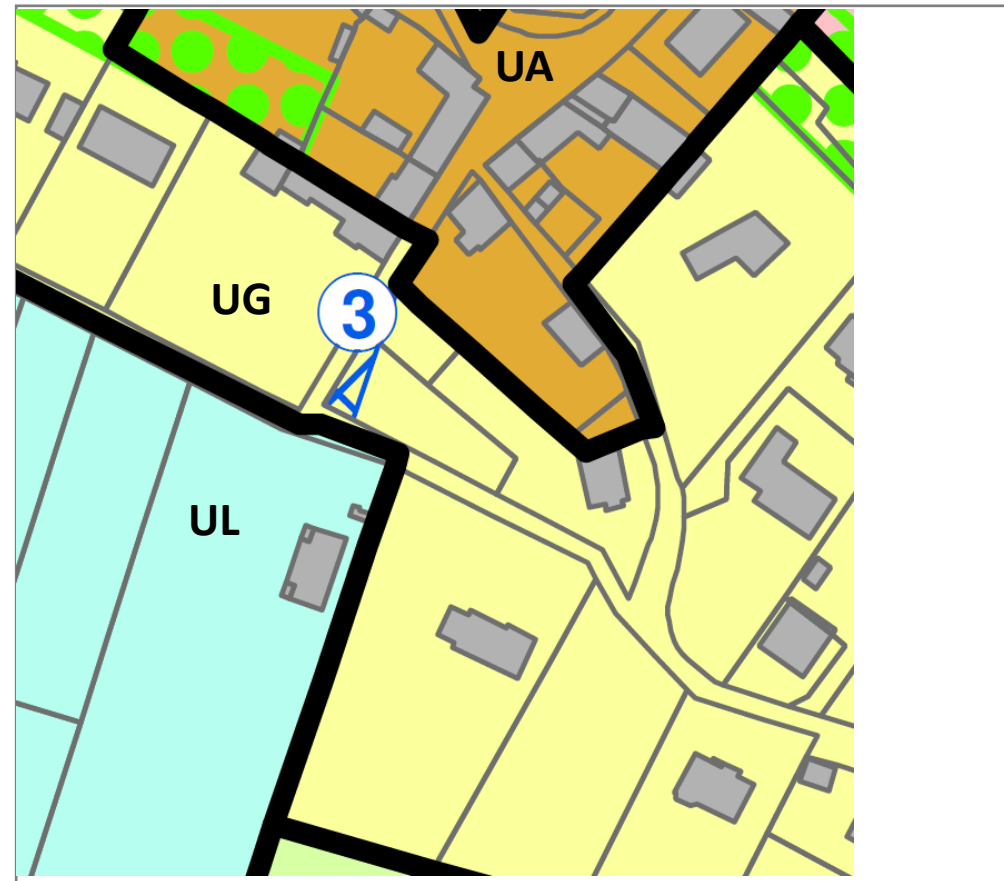
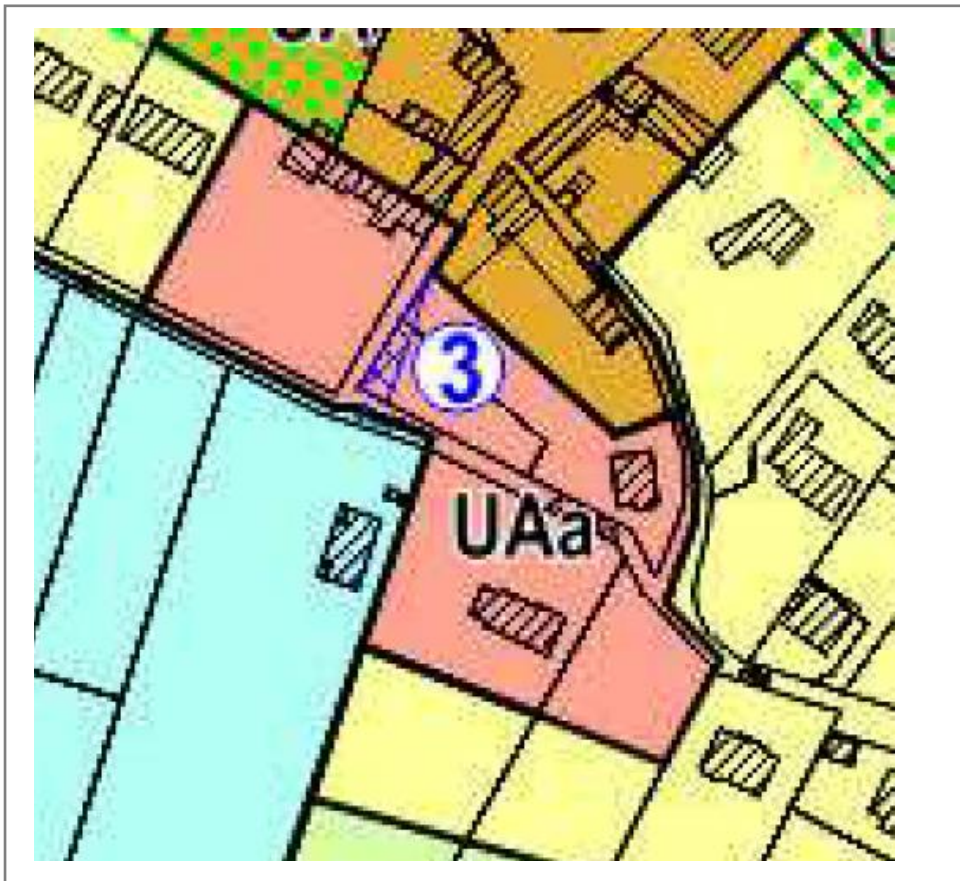
JUSTIFICATIONS

Cette modification vise à favoriser l'activité commerciale tout en interdisant les activités des services. Elle permet de privilégier les commerces de proximité et les commerces de bouche pour animer le cœur de village et ainsi améliorer les services rendus aux usagers, et rééquilibrer par rapport à l'installation croissante de banques / assurances / agences immobilières etc.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Plan de zonage

Evolution de la zone UAa en zone UG pour les parcelles aux abords du terrain de football



JUSTIFICATIONS

Cette modification vise à faire évoluer la zone UAa en zone UG pour les parcelles situées aux abords du terrain de football. En effet, la forme urbaine concernée par ces parcelles relève de l'habitat individuel de la même typologie que celle rencontrée en zone UG située à l'est et à l'ouest. Ce reclassement en zone UG est cohérent et permet de maintenir l'harmonie des constructions existantes dans ce secteur de la commune, sur le plan de l'intégration architecturale et paysagère.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout d'une définition de piscine

Néant

CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1. Définitions

[...]

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi/spa et les piscines hors sol. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes*.

*(*cf. Article 1.3) Dispositions réglementaires applicables en toutes zones paragraphe Piscines.*

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet la définition de certains termes à l'image des piscines. Définir un terme permet d'assurer une instruction équitable et juste, sans interprétation possible. Elle permet préalablement à tout porteur de projet de mieux appréhender le règlement.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout de dispositions pour les piscines

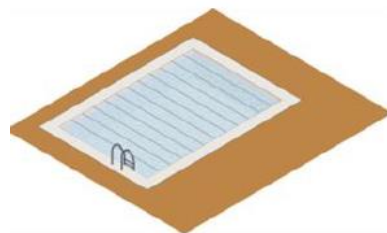
1.3. Dispositions réglementaires

Piscines

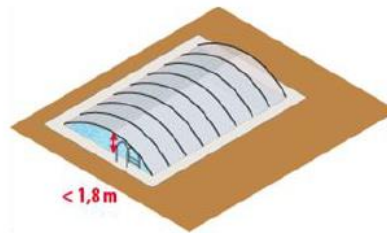
Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

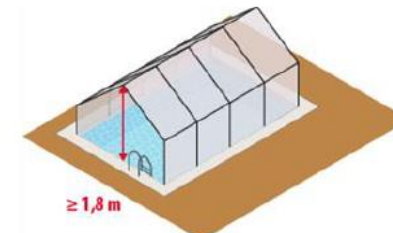
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3,00 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet la définition de certains termes à l'image des piscines. Définir un terme permet d'assurer une instruction équitable et juste, sans interprétation possible. Elle permet préalablement à tout porteur de projet de mieux appréhender le règlement.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajout de dispositions pour les piscines

Zone UA et UG - CHAPITRE 2 : 2.2 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3°) Les piscines

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantées avec un retrait* au moins égal à 2,50 mètres des limites séparatives*.

Zone UA et UG - CHAPITRE 2 : 2.2 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3°) Les piscines

~~Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantées avec un retrait* au moins égal à 2,50 mètres des limites séparatives*.~~

JUSTIFICATIONS

Par soucis de cohérence avec la modification présentée et justifiée en page précédente, la distance de retrait pour les piscines est portée à 3 mètres en dispositions générales du règlement. Il convient donc de supprimer la mention de 2,50 m dans les zones UA et UG.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout d'une définition espace vert de pleine terre

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Néant

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables de moins de 1,00 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement du sol. Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

La modification permet une actualisation et un complément aux dispositions communes. La définition de l'« espace vert de pleine terre » comprend une rédaction claire permettant une bonne compréhension de cette notion, ce qui n'était pas le cas dans le PLU opposable.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

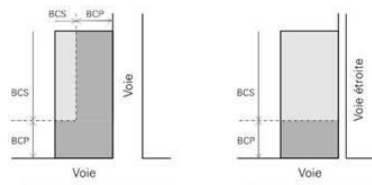
Ajout d'une définition espace vert de pleine terre

2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies, telles qu'elles sont définies dans le présent titre, et dès lors :

- qu'elles ont une largeur supérieure à minimum de 6 mètres sur toute la longueur pour les voies existantes et de 8 mètres sur toute la longueur pour les voies nouvelles ;
- [...]



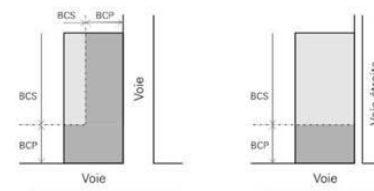
Bande de constructibilité principale : BCP
Bande de constructibilité secondaire : BCS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies, telles qu'elles sont définies dans le présent titre, et dès lors :

- qu'elles ont une largeur ~~supérieure à~~ minimum de 6 mètres **sur toute la longueur** pour les voies existantes et de 8 mètres **sur toute la longueur** pour les voies nouvelles ;
- [...]



Bande de constructibilité principale : BCP
Bande de constructibilité secondaire : BCS

JUSTIFICATIONS

Cette règle nécessite des précisions de rédaction pour en assurer une application stricte et éviter des interprétations de la part des pétitionnaires. Il s'agit donc de préciser la règle afin de permettre d'assurer la sécurité des utilisateurs des voies en s'appliquant à ce que les seuils de largeurs (inchangés) s'appliquent sur l'ensemble du linéaire de la voie.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Rendre perméable les places de stationnement

5.5 Le stationnement

Dispositions générales

[...]

Dimensions des places pour les véhicules légers

[...]

Modalités de calcul du nombre de places

[...]

5.5 Le stationnement

Dispositions générales

[...]

Dimensions des places pour les véhicules légers

[...]

Modalités de calcul du nombre de places

[...]

Perméabilité des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en espaces perméables* permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol

JUSTIFICATIONS

Cette disposition est essentielle pour favoriser le déploiement de places de stationnement perméables. Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des espaces enherbés permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains. Cela permettra également de faciliter la recharge des nappes phréatiques et améliorer le caractère vivant des sols.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajout d'une dérogation pour les constructions existantes en dépassement

Zone U - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.4. Emprise au sol des constructions

[...]

Zone U - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.4. Emprise au sol des constructions

[...]

Règle particulière :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement présentant une emprise au sol supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée, il est admis une majoration de 30 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est ajoutée au règlement afin de permettre aux constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée par le règlement, de pouvoir réaliser une pièce en plus, telle qu'une adaptation pour une personne handicapée, une véranda, etc. En effet, l'analyse du tissu urbain en zone UA et UG a démontré que certaines parcelles dépassaient déjà l'emprise au sol maximale autorisée.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajout d'une dérogation pour les constructions existantes en dépassement

Zone U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Espaces végétalisés, dispositions quantitatives

Espace de pleine terre

Une partie de la superficie du terrain devra être en pleine terre, aménagée en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement et autres espaces d'accès ou de desserte.

Cette part du terrain en pleine terre doit être au minimum de :

XX % dans la zone de constructibilité principale,

XX % dans la zone de constructibilité secondaire.

Zone U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Espaces végétalisés, dispositions quantitatives

Espace de pleine terre

Une partie de la superficie du terrain devra être en pleine terre, aménagée en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement et autres espaces d'accès ou de desserte.

Cette part du terrain en pleine terre doit être au minimum de :

XX% dans la zone de constructibilité principale,

XX % dans la zone de constructibilité secondaire.

Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle, est autorisée une exception pour permettre l'extension de la construction existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 30 m².

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est ajoutée au règlement afin de permettre aux constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée par le règlement, de pouvoir réaliser une pièce en plus, telle qu'une adaptation pour une personne handicapée, une véranda, etc. En effet, l'analyse du tissu urbain en zone UA et UG a démontré que certaines parcelles dépassaient déjà l'emprise au sol maximale autorisée. La réalisation de cette emprise au sol complémentaire peut impacter la pleine terre, sur une superficie limitée à 30 m².

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout d'une disposition pour imposer une place de stationnement couverte et pour le respect des règles en cas de division

CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.5. Les stationnements

Les dimensions des places pour les véhicules légers sont :

- longueur minimale : 5 mètres ;
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Dans le décompte pour calculer le nombre de places requises, il sera retenu une superficie unitaire minimale de 25 m², y compris les dégagements pour manœuvrer.

Chaque place doit disposer de son propre dégagement.

CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.5. Les stationnements

Les dimensions des places pour les véhicules légers sont :

- longueur minimale : 5 mètres ;
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Dans le décompte pour calculer le nombre de places requises, il sera retenu une superficie unitaire minimale de 25 m², y compris les dégagements pour manœuvrer.

Chaque place doit disposer de son propre dégagement.

5.6 Normes minimales de stationnement

[...] tableaux

Règle générale en cas de changements de destination, quelle que soit la destination initiale :

Par unité foncière, chaque place supprimée (couverte ou non) devra être remplacée par une nouvelle place couverte.

Cette création devra respecter les règles d'implantations des constructions nouvelles.

En cas de division parcellaire, les règles de stationnement exigées doivent être respectées sur chaque lot, y compris le lot divisé.

JUSTIFICATIONS

Cette disposition a été ajoutée aux règles de déplacement et de stationnement pour inciter les riverains à se garer sur leur terrain et libérer de la place sur la voie publique. Les espaces publics libérés des places de stationnement peuvent ainsi accueillir notamment des liaisons douces et améliorer la sécurité des circulations.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée :

Disposition communes du règlement du PLU

Mise à jour du tableau de stationnement

Constructions nouvelles à destination d'habitation	
Sous-destination	
Logement	Selon la taille des logements, le nombre de places doit être au minimum de : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les logements de 2 pièces au plus - 2 places pour les logements de 3 pièces et plus
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Logement résidence de personnes âgées Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place minimum par logement, 1 place pour 2 chambres

Constructions nouvelles à destination d'habitation	
Sous-destination	
Logement	<p>Selon la taille des logements, le nombre de places doit être au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les logements de 2 pièces au plus - 2 places pour les logements de 3 pièces et plus <p>Deux places de stationnement » dont une place de stationnement minimum, « obligatoirement » couverte.</p>
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Logement résidence de personnes âgées Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place minimum par logement, 1 place pour 2 chambres

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée :

Disposition communes du règlement du PLU

Réduire le seuil de mise en œuvre de mixité de l'habitat

Art 1.3 Dispositions règlementaires

Mixité de l'habitat

« Dans toute la commune, il est imposé en cas de réalisation d'un programme de logement, une part de logements sociaux dans les conditions suivantes : tout programme d'habitation de plus de 5 logements ou de plus de 750 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés.

Cette disposition est applicable y compris lors de la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles. Dans ce cas, la surface de plancher de 750 m² qui constitue le seuil du dispositif est calculée sur le cumul des surfaces de plancher des maisons. »

Art 1.3 Dispositions règlementaires

Mixité de l'habitat

« Dans toute la commune, il est imposé en cas de réalisation d'un programme de logement, une part de logements sociaux dans les conditions suivantes : tout programme d'habitation de plus de 5 logements ou de plus de ~~750 m²~~ 500 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés.

Cette disposition est applicable y compris lors de la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles. Dans ce cas, la surface de plancher de ~~750 m²~~ 500 m² qui constitue le seuil du dispositif est calculée sur le cumul des surfaces de plancher des maisons. »

Justification

Le seuil actuellement établi de 5 logements est inchangé, mais la superficie du seuil de déclenchement est réduite à 500 m² au lieu de 750 m². Cela est essentiel, et correspond à la réalité de la superficie des logements moyens de la commune, autour de 100 m². Cette disposition ajustée permettra la création de plus de logements locatifs sociaux en cas d'opération conduisant à la réalisation de plus de 5 logements, ce qui s'inscrit dans une volonté de répondre aux besoins diversifiés des familles en logements à Orgerus.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UG

Imposer un recul systématiquement de 4 mètres minimum depuis les limites séparatives (avec ou sans vues)

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le calcul des retraits

Sur les limites latérales du terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres si elle, ou il, comporte des baies et de 2,5 mètres si elle, ou il, n'en comporte pas.

En limite de fond de terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres.

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le calcul des retraits

Sur les limites latérales du terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à ~~la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres si elle, ou il, comporte des baies et de 2,5 mètres si elle, ou il, n'en comporte pas.~~

En limite de fond de terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de ~~4 mètres~~ 8 mètres.

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait par rapport aux limites séparatives et au fond de terrain permet de garantir un bon équilibre entre le bâti et le non bâti.

Les constructions devront obligatoirement être en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives. L'intérêt est d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes par rapport aux propriétés voisines, y compris pour les extensions de constructions existantes. Cette règle vise à respecter l'harmonie des formes urbaines actuelles.

Ce retrait permet également de pouvoir planter ou conserver des arbres existants, dans de bonnes conditions de durabilité.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UG

Imposer un recul systématiquement de 8 mètres minimum entre deux constructions principales sur une même propriété

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

[...]

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes* ;
- à 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes*.

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

[...]

L'implantation des constructions **principales** sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à 8 mètres, ~~dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes* ;~~
- ~~à 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes*.~~

JUSTIFICATIONS

L'ajout de ce terme précise que la règle d'implantation s'applique aux constructions principales et non pas aux annexes. La possibilité de construire à 5 m d'une construction principale existante est estimée trop proche et créer une densité non harmonieuse avec les constructions actuelle de cette zone. Par ailleurs cette règle permet d'aérer les formes urbaines. Elle vient en adéquation avec les règles de pleine terre tout en garantissant plus d'intimité aux riverains.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UG

UA

Ajout d'une disposition relative aux cours communes

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle d'implantation

1°) dans la zone UG

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes.

(cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

- Règle d'implantation

1°) dans la zone UG

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de voisinage.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude de manière opportune, le PLU va rappeler un élément complémentaire : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. L'interdiction de clôturer les cours communes permet d'éviter que l'usage de cette pratique de droit privé génère de fait des dérogations par rapport au droit commun du PLU.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

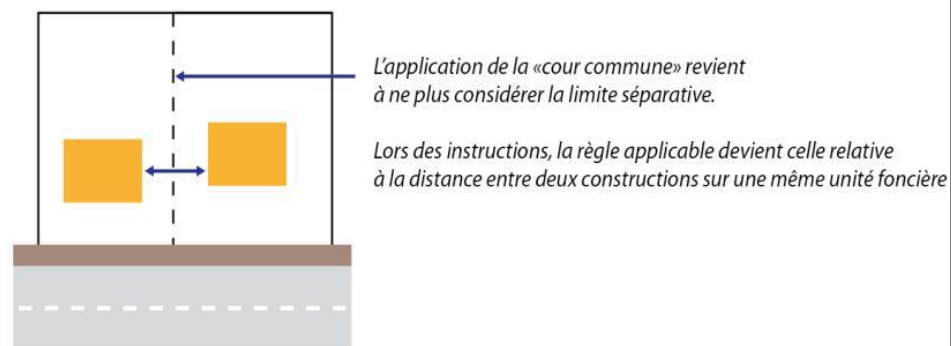
Ajout d'une définition concernant de cours communes

Néant

Cour commune :

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

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



JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

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

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajustement de la règle de desserte et d'accès

5.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Condition de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- et avoir au moins une emprise minimum de 6 mètres pour les voies existantes et de 8 mètres pour les voies nouvelles ; Cette emprise correspondant à l'ensemble chaussée plus accotements (trottoirs). [...]

En outre, dès lors qu'elles desservent au moins 5 logements, l'aménagement de l'aire de demi-tour doit permettre celui des véhicules de ramassage des poubelles.

5.4. Accès

Conditions d'accès

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage d'au minimum 5 mètres, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

5.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Condition de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- et avoir au moins une **emprise largeur** minimum de 6 mètres **sur toute la longueur** pour les voies existantes et de 8 mètres **sur toute la longueur** pour les voies nouvelles ; cette emprise correspondant à l'ensemble chaussée plus accotements (trottoirs). [...]

En outre, dès lors qu'elles desservent au moins **5-logements** **4 logements**, l'aménagement de l'aire de demi-tour doit permettre celui des véhicules de ramassage des poubelles.

5.4. Accès

Conditions d'accès

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage d'au minimum 5 mètres **de largeur**, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajustement de la règle de desserte et d'accès

JUSTIFICATIONS

La modification sémantique permet d'assurer une bonne compréhension / application de la règle. Pour assurer un demi-tour dans de bonnes conditions, l'aménagement d'un demi-tour sera effectif dès le 4^{ème} logement créé. Cette norme répond ainsi aux demandes du syndicat de gestion des ordures ménagères notamment.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des clôtures

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins :
- murs de limousinerie, y compris leur faîtage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates) lorsqu'ils sont sur rue,
- murs pleins enduits ou de limousinerie lorsqu'ils sont en limite séparative
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif sera admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

~~- soit de murs pleins :~~

- murs de limousinerie, y compris leur faîtage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates) lorsqu'ils sont sur rue,
- murs pleins enduits ou de limousinerie lorsqu'ils sont en limite séparative
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret ~~de hauteur 0,40~~ ou un mur bahut ~~d'une hauteur maximale de 0,50 m chapeau compris~~ faisant soubassement.
- soit d'une clôture ajourée constituée de lames verticales ou horizontales (l'espace entre deux lames devra être de 1 cm minimum)
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif sera admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

Toutes occultations dites brise-vue, sur rue, sont interdites (dont les brandes, les panneaux rigides ou non).

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des clôtures

JUSTIFICATIONS

L'objectif de la modification des règles de hauteur des clôtures est destiné à améliorer l'intégration paysagère des clôtures.

La hauteur des clôtures constituées d'une grille ou d'un grillage en métal (établi ou non sur un muret ou un mur bahut) ne doit pas dépasser 0,50 m pour maîtriser l'esthétique du paysage urbain.

Aussi, les clôtures peuvent être ajourées et constituées de lames verticales ou horizontales. Dans ce cas, l'espace entre deux lames devra être de 1 cm minimum pour laisser passer la petite faune afin de favoriser la biodiversité, maintenir les continuités écologiques en cœur d'îlot.

Les occultations, inesthétiques et à l'impact paysager et écologique, sont interdites.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UG

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des clôtures

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins lorsqu'ils sont en limite séparative, les clôtures en murs pleins étant interdites sur rue.
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur de 0,40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins lorsqu'ils sont en limite séparative, les clôtures en murs pleins étant interdites sur rue,
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur ~~un muret de hauteur de 0,40 m ou~~ un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m ~~chapeau compris~~ faisant soubassement,
- ~~soit d'une palissade ou panneaux en matière recyclable en limite séparative,~~
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales,
- ~~soit d'une clôture ajourée constituée de lames verticales ou horizontales (l'espace entre deux lames devra être de « 1 cm » minimum).~~

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles ~~sont uniquement~~ peuvent être en bois, aluminium, ~~ou~~ métal ~~et~~ PVC.

~~Toutes occultations dites brise-vue, sur rue, « sont » interdites (dont les brandes, les panneaux rigides ou non)..~~

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

UJ

UL

AU

A

Dispositions communes

Ajustement de la règle d'aspect extérieur concernant les panneaux solaires

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public et ne pas dépasser 12 mètres de hauteur. Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleurs) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur le terrain* et sur les constructions avoisinantes.

Plan de la toiture :

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils doivent s'intégrer en harmonie avec la toiture en limitant la surépaisseur créée au plan de ladite toiture.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public et ne pas dépasser 12 mètres de hauteur. ~~Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleurs) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur le terrain* et sur les constructions avoisinantes.~~

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement. Leur teinte doit être mate et unique pour les panneaux et le cadre. Leur couleur doit être uniforme.

Plan de la toiture :

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : ~~leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils doivent s'intégrer en harmonie avec la toiture en limitant la surépaisseur créée au plan de ladite toiture.~~ Ils doivent s'intégrer de façon satisfaisante en harmonie avec la toiture.

JUSTIFICATIONS

Tout en permettant l'utilisation de panneaux photovoltaïques, cette disposition permet d'encadrer leur installation et d'assurer une bonne insertion dans le paysage bâti. Elle permet aussi d'assurer des préconisations architecturales.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des façades

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Constructions

Les façades et pignons des constructions nouvelles, ainsi que lors de ravalement de constructions existantes, auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée, ce qui exclue en particulier de garder l'aspect du bois naturel non revêtu sur les façades.

De façon générale, pour toutes constructions ou lors de travaux sur des constructions existantes, en particulier pour l'isolation par l'extérieur, les matériaux utilisés en parement devront être choisis de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les volets devront être de couleur discrète et non criarde, le noir étant exclu.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Constructions

Les façades et pignons des constructions nouvelles, ainsi que lors de ravalement de constructions existantes, auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée, ce qui exclue en particulier de garder l'aspect du bois naturel non revêtu sur les façades.

De façon générale, pour toutes constructions ou lors de travaux sur des constructions existantes, en particulier pour l'isolation par l'extérieur, les matériaux utilisés en parement devront être choisis de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les portails et portillons pourront prendre des coloris sombres. Le gris anthracite et le noir sont admis. Une harmonie des couleurs doit être assurée entre le portail et le portillon.

Les volets **et les menuiseries** devront être de couleur discrète et non criarde, **par exemple de teinte pastel, gris clair**, le noir étant exclu.

Il est recommandé que la teinte soit conforme au guide des couleurs du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexé au présent règlement.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions et de leur teinte dans l'harmonie paysagère dans les zones UA et UG de la commune.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer les guides du PNR sur les capteurs solaires

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

OU IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

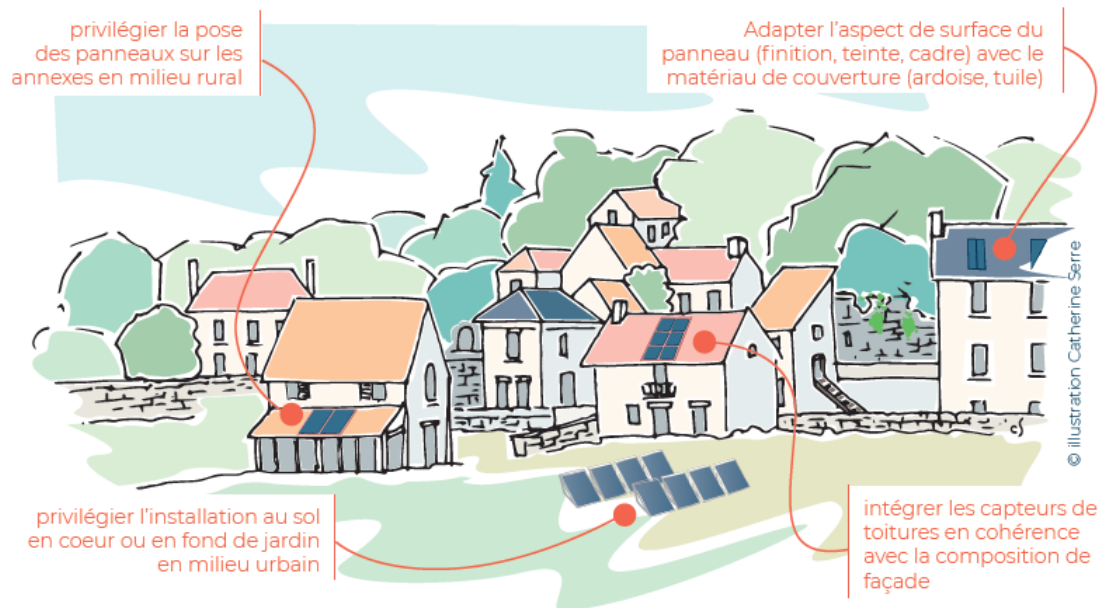
1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.



Extrait

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension

sur auvent



sur abris ouvert : pergolas, carports, ...

sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faîtage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faîtage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



Extrait

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faîtage.

REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faîtage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.



IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Hales champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Le respect de ces nuanciers dans le cadre de travaux ou projets de construction ayant pour effet d'agir sur l'aspect extérieur des constructions est fortement recommandé.

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40

4 blancs colorés
Enduits extérieurs des portes et fenêtres, corniches et linteaux

12 teintes
Facades

4 teintes saturées
Soubassements

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette E

POUR LES DEVANTURES				
neutres et gris	bleus et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

LES MAISONS BOURGEOISES

palette C

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40

4 blancs colorés
Enduits extérieurs des portes et fenêtres, corniches et linteaux

12 teintes
Facades

4 teintes saturées
Soubassements

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette D

POUR LES BARDAGES ACIER				POUR LES BARDAGES BOIS		
neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns	verts végétaux	gris bruns	bruns
D 01	D 02	D 03	D 04 + toits	D 17	D 18	D 19
D 05	D 06	D 07	D 08	D 20	D 21	D 22
D 09	D 10	D 11 + toits	D 12 + toits	D 23	D 24	D 25
D 13 + toits	D 14 + toits	D 15	D 16 + toits			

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués ; 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

9 lasureurs déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasureurs sur bois ; de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillies, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES : Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette B

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

4 blancs colorés
Enduits extérieurs des portes et fenêtres, corniches et linteaux

12 teintes
Facades

4 teintes saturées
Soubassements

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

palette D

POUR LES MENUISERIES		
neutres et ocres rouge	verts végétaux	gris colorés
D 26	D 29	D 32
D 27	D 30	D 33
D 28	D 31	D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Correspondance avec code RAL – (extrait)

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 01	GAUTHIER WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN	ARC EN CIEL enduits talochés enduits grattés	G 2525 D 226 rose beige clair 252 beige à pâle	060 90 10
A 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	D15 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036	085 90 10
A 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	050 90 10
A 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	000 blanc 000 blanc G 0155	050 90 10
A 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	269 beige orange foncé 224 beige grisé G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais beaucoup plus foncé
A 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair
A 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	041 crème 009 beige CH1 0214 Beige Jurassique	030 90 10
A 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	221 grège soutenu 203 crème beige clair G 0150 F	095 80 10 même ton mais plus foncé
A 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton beige 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
A 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	082 rose orange 040 orange rouge G 2595 M	060 80 20
A 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	287 ocre chaud 232 mordore G 2855 B	070 80 20
A 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 brun vert 012 brun G 3080 F	085 80 30
A 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	327 rouge terre 106 rouge tuile G 1835 F	040 60 30
A 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	300 ocre 082 rose orange G 2780	050 70 20 même ton mais plus foncé
A 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	312 terre orange 287 ocre chaud G 3210 M	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus foncé et moins rosé
A 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 105 vert brun 5244 Beige Lise	075 70 20 même ton un peu plus foncé
A 17	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	315 rouge foncé 330 beige rouge G 1620 M	sans correspondance se rapproche du 030 50 30 mais plus foncé et plus rosé
A 18	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	313 ocre rouge moyen 096 brun doré G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
A 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	306 brun jaune 312 terre orange G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais plus foncé
A 20	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	240 marron moyen G 2815	1019

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
A 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3680 BD	150 80 10
A 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
A 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 brun roussillon	090 50 10
A 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 beige sédiment	se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
A 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
A 27	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0435 M	140 70 05 ou tel 1040 légèrement plus foncé
A 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1845 F	040 40 30
A 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0585 M	240 70 05 ou tel 1040 légèrement plus foncé
A 30	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
A 31	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 un peu plus clair
A 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0738 Rouge Maryaux	3024 se rapproche du 300 50 05 mais plus violine
A 33	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1062 Gris Nimbus	180 60 20
A 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4795	210 50 20
A 35	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5215 B	010 20 15
A 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	020 40 20
A 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	4859 Gold Champagne	170 40 10
A 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Cents	230 20 20
A 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1945 Bleu Morlaix	020 20 05
A 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1053 Brun L'arête	

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
B 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0065	100 90 10
B 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	225 ocre jaune 001 blanc cassé CH1 0035 Beige Agathe	085 90 10
B 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
B 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	015 pierre claire 279 pierre grisé G 0155	095 90 10
B 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	102 rose ambré 220 rose beige clair G 2530 D	sans correspondance se rapproche du 060 80 10 vraiment plus foncé et plus grisé
B 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair
B 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	231 jaune ivore 221 jaune ocre CH1 0258 Jaune Auber	065 90 20
B 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	212 mordore 009 beige CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	258 rose ocre moyen 248 rose chaud moyen G 2045 F	sans correspondance se rapproche du 050 80 20 plus foncé
B 10	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu G 2600 F	sans correspondance se rapproche du 070 80 30 légèrement plus foncé
B 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	101 jaune dune 101 jaune dune G 3545 M	075 80 40
B 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 vert brun 212 terre beige G 3200 F	085 80 20
B 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	060 ton brisé 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
B 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé CH1 0300 Gold Ravenna	060 70 30
B 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	088 ocre flamboyant 301 dors chaud G 2660 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais plus moutarde
B 16	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 5244 Beige Lise	075 70 20 un peu plus foncé
B 17	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	096 brun doré G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
B 18	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	013 brun foncé G 2810 B	sans correspondance se rapproche du 070 70 20
B 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	308 brun jaune 287 ocre chaud G 2680	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus marron
B 20	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	215 ocre rompu 202 ocre beige foncé G 0170 M	060 70 05

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Correspondance avec code RAL – (extrait)

palette
B

Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RA RAL élargie
B 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3780	100 70 20
B 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5985 D	220 80 35
B 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	080 90 10
B 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	sans correspondance se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
B 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
B 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil + très soutenu se rapproche du 3309 (plus soutenu)
B 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1480 BD	se rapproche du 340 F légèrement + foncé
B 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5650 M	100 60 10
B 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
B 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5150 B	100 60 10
B 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
B 33	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0955 M	200 70 05 se rapproche du 095 M mais + foncé
B 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	220 70 15 mais un peu clair
B 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	016 20 15
B 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	250 80 10
B 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	170 40 10
B 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Cane	280 20 20
B 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0905 Bleu Morla	280 20 20
B 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Barla	020 20 05

palette
C

Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Les maisons bourgeoises

POUR LES FACADES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	228 rose beige clair 252 beige pâle G 2625 D	060 90 10
C 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	015 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036 Beige Agathe	085 90 10
C 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3385 D	090 90 10
C 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0155	095 90 10
C 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	259 beige orange foncé 224 beige grisé G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais + foncé
C 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	226 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 20 légèrement + foncé
C 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	019 jaune 231 jauneivoire G 3220 F	se rapproche du 075 90 20 légèrement + foncé
C 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	232 mordore 016 ton pierre G 3072 F	1015
C 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1570 BD	050 70 30
C 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	C82 rose orange G49 ocre rouge G 2585 M	060 80 20
C 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	301 ocre chaud 232 mordore G 3205 M	070 80 30
C 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	012 brun 010 beige ocre G 2935 M	se rapproche du 075 80 20 légèrement + foncé
C 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	323 brique orange 080 ton brique G 1815	sans correspondance se rapproche du 040 60 90 mais + rose et + foncé
C 14	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé SE 1304 Ocre Patagonie	se rapproche du 050 70 40 très légèrement + clair
C 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	098 ocre flamboyant 301 ocre chaud G 2680 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais + foncé
C 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	013 brun foncé 240 marron moyen SE 2050 Beige Plage	sans correspondance se rapproche du 060 70 10 mais + grisé
C 17	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	330 brique rouge SE 1691 Cold T amico	040 50 30
C 18	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	303 terre rouge G 7120 F	sans aucune correspondance peut être remplacé par le 060 80 20 mais + foncé
C 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	308 brun jaune 308 brun jaune G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais + foncé
C 20	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 2815	1015

palette
C

Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Les maisons bourgeoises

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
C 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3760	100 70 20
C 23	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0478 Bleu Oita	se rapproche du 230 70 10 moins soutenu et légèrement + foncé
C 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	090 90 10
C 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
C 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
C 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	8099 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton très foncé se rapproche du 3309 ton plus soutenu
C 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1480 BD	se rapproche du 340 F
C 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
C 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
C 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5216 B	240 50 20
C 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
C 33	GAUTHIER	Chromatic	G 2585 M	240 70 05
C 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais + foncé
C 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0905 Bleu Morla	230 20 20
C 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
C 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	250 50 10
C 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Cane	170 40 10
C 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 Vert Bronze	200 20 10
C 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Barla	020 20 05

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Correspondance avec code RAL – (extrait)

palette **D** Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Les grands bâtiments isolés

POUR LES BARDAGES ACIER

Référence Parc	Référence Industrielle
D 01	RAL 7044
D 02	RAL 0757010
D 03	RAL 7034
D 04 + toits	RAL 8025
D 05	RAL 7036
D 06	RAL 1019
D 07	RAL 7033
D 08	RAL 8004
D 09	RAL 7042
D 10	RAL 7006
D 11 + toits	RAL 6003
D 12 + toits	RAL 8012
D 13 + toits	RAL 7015
D 14 + toits	RAL 7022
D 15	RAL 6005
D 16 + toits	RAL 8014

POUR LES BARDAGES BOIS

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant
D 17	GUITTET	lasure transparente	GUITTET 320
D 18	GUITTET	lasure transparente	GUITTET 340
D 19	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER 980
D 20	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 985
D 21	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 981
D 22	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER noisetier W 819
D 23	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 988
D 24	LA SEIGNEURIE	Influences	SEIGNEURIE Chêne rustique
D 25	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER Teck W 812

Woodline : lasure et vernis
 Influences : lasure ton bois

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Référence Industrielle
D 26	RAL 1013
D 27	RAL 1019
D 28	RAL 8012
D 29	RAL 7044
D 30	RAL 8013
D 31	RAL 6003
D 32	RAL 7035
D 33	RAL 7036
D 34	RAL 7015

palette **E** Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Les devantures commerciales

POUR LES DEVANTURES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
E 01	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2525 D	060 90 10
E 02	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
E 03	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1085 Gris Granit	000 55 00
E 04	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5419 Bleu Benmore	250 50 10
E 05	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2885 B	070 80 20
E 06	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1480 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
E 07	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
E 08	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
E 09	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3685 B	150 70 10
E 10	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
E 11	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
E 12	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1000 Brun Pyrénées	070 40 10
E 13	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
E 14	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4825 B	180 40 30
E 15	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris canis	170 40 10
E 16	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 vert bronze	200 20 10
E 17	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton traqué voilé
E 18	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 mais un peu plus clair
E 19	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0924 Bleu Korfa	200 30 33
E 20	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0505 Bleu Moréa	230 20 20

5. Modifications diverses

Objet : Ajout liste des essences floristiques locales et invasives.

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

LISTE DES ESPECES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

5. Modifications diverses

Objet : Ajout liste des essences floristiques locales et invasives.

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques. Elle est régulièrement mise à jour sur le site internet <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/pee.jsp>

Cette liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France a été réalisée par le Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), édition 2022.

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France
CBNBP/MNHN

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (>1000)	Conditions particulières
EMERGENTES	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10	
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> Lf., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8	
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemiae</i> Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165	
	<i>Symphotrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i>)	Asters invasifs		107	
	<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale		56		

Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre 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 :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que 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. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

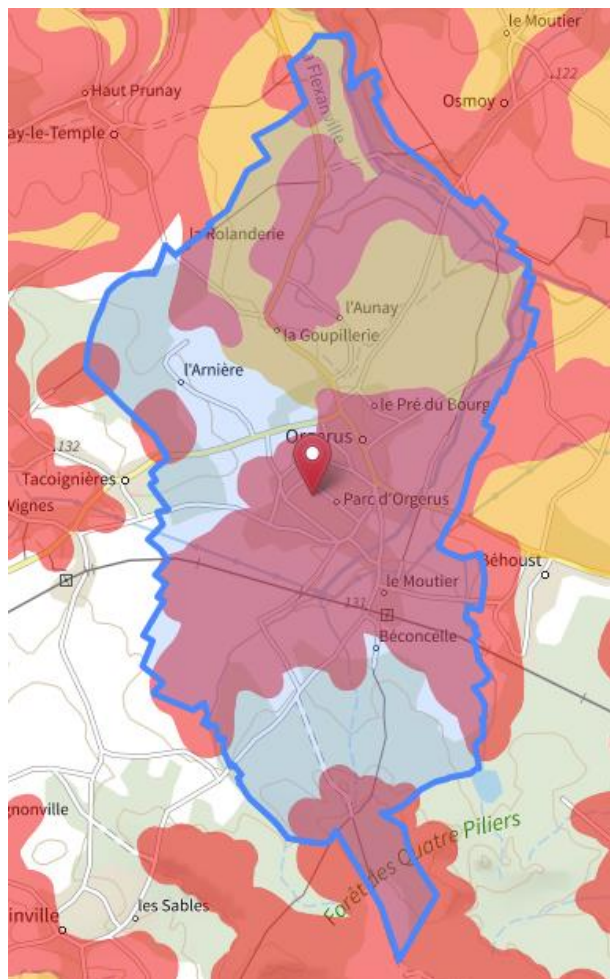
Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

5. Modifications diverses

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :



Aléa fort

Aléa moyen

ANNEXES

LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHÉRESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

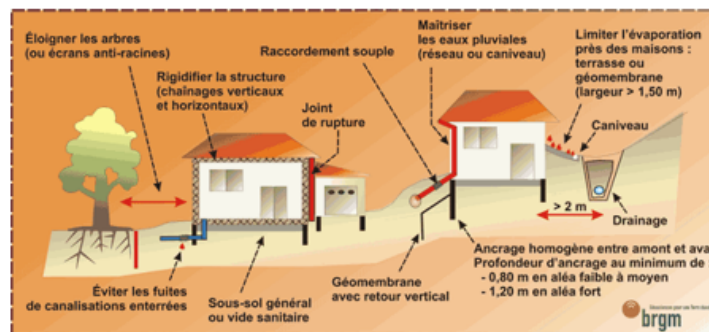


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentielle consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chainages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

5. Modifications diverses

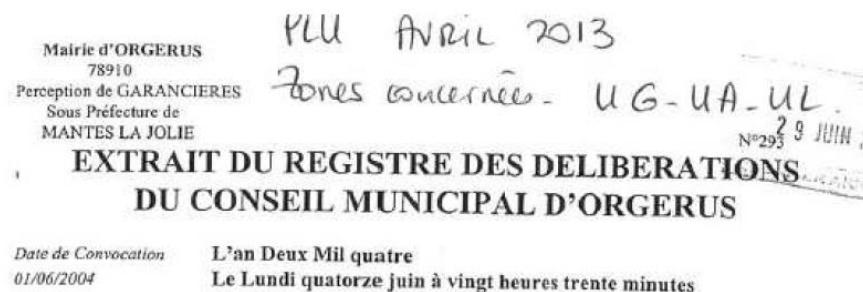
Pièce modifiée :

Annexes du dossier de PLU

Corriger une erreur matérielle

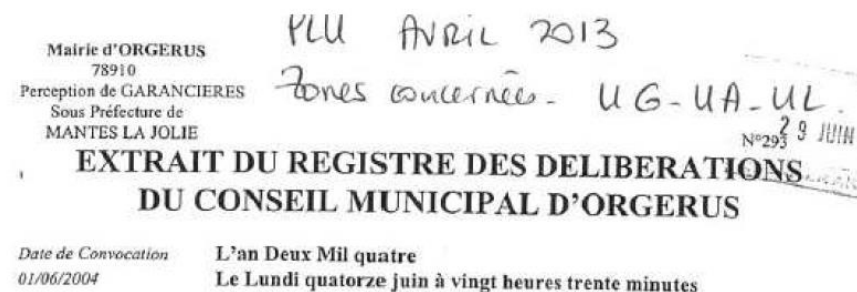
2.1. Le périmètre de préemption urbain

Par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2014, le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future NA du Plan Local d'Urbanisme.



2.1. Le périmètre de préemption urbain

Par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin ~~2014~~ 2004, le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future NA du Plan Local d'Urbanisme.



Justification

Comme indiqué en toutes lettres, le conseil municipal s'est tenu en 2004 et non en 2014 comme inscrit par erreur. Le chiffre est donc ajusté.