

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la **Commune de Saint-Leger-en-Yvelines (78)**. Il comprend **17 lots dont 1 lot avec une maison individuelle existante conservée et annexes isolées, 15 lots à bâtir à vocation d'habitat individuel et 1 macrolot à bâtir à vocation d'habitat comprenant 6 logements**.

Ce règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la Législation en vigueur.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

Les règles d'urbanisme de la **zone AUC secteur 1AUCa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Leger-en-Yvelines (78) et l'OAP nommée « Cœur d'Ilot route de Rambouillet » secteur A** sont applicables au présent lotissement.

L'opération est située dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute la Vallée de Chevreuse.

Les extraits des règles du PLU sont rappelées à titre indicatif dans le document ci-après dans la colonne « PLU 1AUCa ». Il convient de se reporter au document officiel.

A ces règles s'ajoutent les règles complémentaires propres à l'opération. Ces règles figurent dans la colonne « Règlement spécifique ».

L'ensemble de ces règles constituent le présent règlement de lotissement.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de construction, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme de la **Commune de Saint-Leger-en-Yvelines (78) zone AUC secteur 1AUCa**.

Par ailleurs, les permis de construire devront être visés par l'architecte coordinateur :

Mme Christine DENIS
Studio NEMO
19 avenue de Norvège 91140 Villebon-sur-Yvette
Tel : 01 60 12 10 16
Mail : christine.denis@studio-nemo.fr

ARTICLE 1 . OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC1	Cf règlement	Identique au PLU

ARTICLE 2 . OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions


	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC2	Cf règlement	Identique au PLU

ARTICLE 3 . DESSERTE ET ACCES

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 3	Cf règlement	<p>Le Plan de composition d'ensemble du projet (PA4) définit les accès aux lots :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les accès aux lots se font sur la voie nouvelle mise en place par le lotisseur, ouverte à la circulation et en état de viabilité. <p>Accès Macrolot :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les accès voitures et piétons se font sur de la voie interne du lotissement conformément au plan de composition.- L'accès voitures peut être libre d'accès ou équipé d'un portail métallique (<i>description du portail à l'article 11 7</i>)- L'accès piétons peut être libre d'accès ou équipé d'un portillon (<i>description du portillon article 11 7</i>) <p>Accès lots d'habitat individuel n° 1 à 15 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les accès voitures sont définis par les zones d'implantation des places de stationnement obligatoires.- Les zones d'implantation des places de stationnement obligatoires devront être réalisées conformément au plan de composition. Elles seront de préférence non closes.- Les accès garages devront être réalisés dans le prolongement des accès aux lots prévus au PA4 excepté pour les lots 4, 7 et 8 pour lesquels sont autorisés également les accès garage en pignon des constructions sur la voie privée. Les accès garage en façade arrière sont interdits.- Les garages en sous-sol sont interdits.- La pente d'accès aux garages ne doit pas excéder 9%- Les accès piétons sont autorisés sur la voie privée pour tous les lots exceptés au droit des espaces verts des parties communes du lotissement. Ils peuvent être libres d'accès ou équipés d'un portillon piétons (<i>description du portillon à l'article 11 7</i>)

		<p>Accès lot n°16 (maison existante conservée) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les localisations des accès piétons et voitures sont définis au plan de composition. - L'accès voiture sera équipé d'un portail largeur 4m, à la charge de l'aménageur (<i>description du portail à l'article 11 7</i>). - L'accès piétons sera équipé d'un portillon largeur 1m, à la charge de l'aménageur (<i>description du portillon à l'article 11 7</i>). <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>
--	--	--

ARTICLE 4 . DESSERTE PAR LES RESEAUX

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 4	<p>4.1 à 4.4 Cf règlement</p>	<p>Toutes les constructions à usage d'habitation devront se raccorder aux réseaux du lotissement. Ce raccordement s'effectuera en mode souterrain depuis la construction jusqu'aux regards privatifs mis en place par le lotisseur au droit de chacun des lots. Chaque lot disposera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un coffret électrique, - Un regard d'assainissement Eaux Usées, - Un citerneau préfabriqué d'Eau Potable, - Un fourreau orange et fibre optique en attente <p>Les eaux pluviales issues des lots seront traitées individuellement par stockage et/ou infiltrées à la parcelle dans un puits d'infiltration à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Les coffrets et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret technique maçonné, bois ou métallique (par exemple, voir photo ci-contre) Le dessin sera fourni. Charge acquéreur</p> <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p> 
AUC 4	<p>4.5. Collecte des déchets ménagers Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils sont dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale est soignée et elle permet de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.</p>	<p>Les conteneurs seront stockés de préférence à l'intérieur des constructions. En cas de stockage des conteneurs à l'extérieur, une occultation doit être prévue afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et des parcelles voisines. La description sera fournie.</p> <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>

ARTICLE 6 . IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 6	<p>Par rapport aux autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, les nouvelles constructions s'implantent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement - en observant un recul d'un mètre minimum. 	<p><i>L'emprise publique au titre du PLU concerne la Route de Rambouillet. La voie privée n'est pas considérée au titre du PLU comme une emprise publique.</i></p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC (ROUTE DE RAMBOUILLET) ET A LA VOIE PRIVEE ET LES PARTIES COMMUNES DU LOTISSEMENT :</p> <p><u>Implantation des constructions principales et annexes de plus de 9m2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le macrolot et le lot 16 : Il n'est pas défini de pavé d'implantation. Les constructions devront respecter les règles PLU. - Sur les autres lots de 1 à 15 : Ces constructions sont autorisées dans le périmètre des zones constructibles dit « pavés d'implantation » définis au plan de composition. - Sur le lot 1 dans le cas de baies à l'étage sur le pignon Ouest donnant sur la voie privée, elles devront être équipées de vitrage translucide <p><u>Implantation des abris de jardin et annexes isolées de moins de 9m2 :</u> Les annexes isolées et abris de jardin de moins de 9m2 sont autorisés dans et en dehors des « pavés d'implantation ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils ne pourront pas s'implanter le long des limites des emprises publiques (route de Rambouillet), le long de la voirie privée et des parties communes du lotissement ; ils devront être visibles le moins possible du domaine public et de la voirie privée et des parties communes du lotissement. <p><u>Implantation des piscines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les piscines sont autorisées dans et en dehors des « pavés d'implantation ». - L'implantation des piscines devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à toutes les limites (sur domaine public, séparatives avec les parcelles voisines, séparatives entre lots). Les piscines seront masquées par un écran végétal afin qu'elles soient le moins visibles des parcelles voisines. <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 7	<p>Les constructions nouvelles s'implantent en limite séparative ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La marge de recul observée est d'au moins 2 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage. - Cette distance est portée à au moins 4 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. <p>La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.</p>	<p><i>Les limites séparatives au titre du PLU concernent les limites périmétriques séparatives du lotissement.</i></p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU LOTISSEMENT AVEC LES PARCELLES VOISINES (PERIMETRIQUES) ET LIMITES SEPARATIVES ENTRE LOTS :</p> <p><u>Implantation des constructions principales et annexes de plus de 9m2 :</u></p> <p>Le Plan de Composition d'ensemble du projet (PA4) définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre des zones constructibles dans lesquelles est autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation et annexes de plus de 9m2, dit « pavés d'implantation ». - Des zones non constructibles sur les lots 3 à 10 et 13. - Des pignons obligatoirement aveugles sur le lot 4 <p>En cas d'implantation des constructions en retrait des « limites séparatives entre lots », Les dispositions de l'article 7 du PLU s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La marge de recul observée est d'au moins 2 mètres. Cette distance s'applique également si une ouverture en toiture constituée d'un châssis de toit, ouvrant ou non, est située à une hauteur d'au moins 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre en étage. - Cette distance est portée à au moins 4 mètres si le mur comporte des ouvertures. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. - La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. <p><u>Implantation des abris de jardin et annexes de moins de 9m2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes isolées et abris de jardin de moins de 9m2 sont autorisées dans et en dehors des « pavés d'implantation ». - Ils doivent s'implanter sur au moins une limite séparative du lotissement (périmétriques) ou limite séparative entre lots. Dans le cas d'une haie imposée au plan de composition, celle-ci s'interrompra uniquement sur la longueur de la construction. <p><u>Implantation des piscines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les piscines pourront être implantées dans et en dehors du pavé d'implantation. - L'implantation des piscines devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à toutes les limites (sur domaine publique, séparatives avec les parcelles

		voisines, séparatives entre lots). Les piscines seront masquées par un écran végétal afin qu'elles soient le moins visibles des parcelles voisines.
		Les autres dispositions du PLU sont applicables.

ARTICLE 7bis. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA TOPOGRAPHIE

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
		Les constructions doivent présenter des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés à la topographie du terrain naturel.
		Les mouvements de terre éventuels créant un relief artificiel en déblai ou remblai et les murs de soutènement ne sont autorisés qu'aux abords de la construction et seulement s'ils répondent à un impératif technique d'adaptation de la construction au terrain naturel. Ils devront être minimisés.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

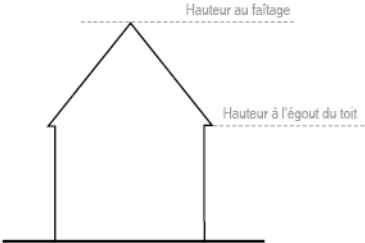
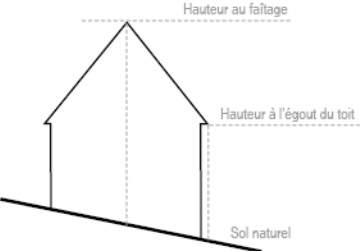
	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 8	Non réglementé	Identique au PLU

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 9	Non réglementé	L'emprise au sol totale des constructions devra impérativement être compatible avec la surface végétalisée de pleine terre minimum imposée pour chaque lot. Se reporter à l'article 13.



ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONTRUCTIONS


	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 10	<p>Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, et au point le plus haut de la construction (faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.</p> <p>Hauteur maximale des constructions : Dans le sous-secteur 1AUCa uniquement, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>Identique au PLU :</p> <p>Dans le sous-secteur 1AUCa uniquement, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout du toit.</p>


<p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) - Pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ; - Pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti. <p>Toitures à pentes</p>  <p>Prise en compte de la pente</p> 	
--	--

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
<p>AUC 11 1</p>	<p>11.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. - .../... <p>Est interdit en façade, en clôture et en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type brique creuse, carreau de plâtre, parpaing). - L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausse pierre, toute forme de pastiche) 	<p>Toute architecture archaïque ou étrangère à la région (frontons, colonnes, décors,...) est interdite.</p> <p>Les modénatures de chaînage d'angle avec faux appareillages de pierre sont interdites.</p> <p>Les maisons devront soigner leur aspect et notamment la proportion hauteur/largeur.</p> <p>Les éventuels décrochés ou avancées pourront être refusés s'ils ne s'harmonisent pas avec le reste de la construction.</p> <p>Les garages accolés pourront être refusés s'ils ne s'harmonisent pas avec le gabarit général de l'habitation principale pour ce qui est de la hauteur à l'égout du toit et au faitage.</p> <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>

	- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... -.../...	
AUC 11 2	<p>11.2 Implantations, volumes et façades des constructions nouvelles et des extensions. Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Tout bouleversement important, soit plus de 40 cm par rapport au relief naturel, est interdit. L'unité d'aspect des constructions est recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les teintes et l'aspect employés en façade s'harmonisent avec l'environnement. Leur choix s'appuie sur le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc Naturel Régional, annexé au présent règlement.</p>	<p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale. <p>Finitions en façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La finition des enduits sera talochée ou grattée. Ils seront de préférence à la chaux. - Les bardage bois sont autorisés sur la façade. Ils seront en bois naturel (non vernis) ou bois pré-grisé, ou peint de finition mate. Les bardages en bois reconstitué et PVC ne sont pas autorisés. - Les revêtements en pierres ou d'aspect pierre seront de type meulière. <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>
AUC 11 3	<p>11.3 Toitures Les toitures sont simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage). Les toitures respectent un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. .../...Les toits à une pente sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes non accolées (exemples : abris de jardin, piscines), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines. La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes ou dépendances de type garage, « salon d'hiver », abri de jardin, respecte l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et se compose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuiles traditionnelles (80 au m² environ), tuiles mécaniques (22 au m² environ) avec aspect fini de la tuile traditionnelle, - Chaume - Ou autres matériaux compatibles avec le bâti et l'environnement existants <p>Les matériaux de type ardoise et zinc pré-patiné sont autorisés uniquement pour les extensions et annexes des constructions couvertes en ardoise. .../...</p>	<p>Toitures / Couvertures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sens de faitage sont imposés au plan de composition (PA4) . - Les toitures seront obligatoirement à 2 pans. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin et annexes non accolées. - Les teintes seront de type-« rouge brun nuancé ».-La tuile de teinte ardoisée n'est pas autorisée. - Les lucarnes autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • Fronton, toiture identique à la construction  <ul style="list-style-type: none"> • Capucine, toiture identique à la construction 

		<ul style="list-style-type: none"> • Rampante, 1 pente dans le même sens que le toit principal, toiture identique à la construction ou en zinc  <ul style="list-style-type: none"> • Les jouées seront verticales <ul style="list-style-type: none"> - Les gouttières et DEP seront d'un ton neutre se rapprochant de celle de l'enduit ou ton zinc naturel. - Les panneaux solaires et photovoltaïques ne seront pas en saillie de la couverture. Ils doivent rentrer dans la composition architecturale ordonnancée de la construction. Ils seront regroupés en un seul ensemble et seront implantés de préférence en bas de la toiture, alignés à l'égout de rive à rive. <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>
<p>AUC 11 4</p>	<p>11.4 Ouvertures et percements. La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, respectent l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets présentent une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs). Les châssis de toit sont intégrés dans le rampant de la toiture. Les finitions de type blanc sont interdites pour les volets et les portes d'entrée et de garage.</p>	<p><u>Menuiseries extérieures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en façade auront des proportions plus hautes que larges (excepté pour les portes de garages). Les portes fenêtres seront d'une largeur maximale de 2,1m. - Sont autorisés les profilés en : <ul style="list-style-type: none"> • bois : naturel, ou pré-grisé ou peint • en aluminium ou métal peint. Les profilés PVC sont interdits <p><u>Châssis de toit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les châssis de toit seront intégrés dans le rampant de couverture. - Ils auront des proportions plus hautes que larges. - Leur nombre sera limité afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. - Ils seront placés sur la moitié inférieure du versant de toiture. - Ils seront ordonnancés par rapport à la façade inférieure (axés sur les trumeaux et/ou baies). - Les ouvertures en toiture de type verrière sont autorisées <p><u>Volets :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants sont autorisés. Ils seront en aluminium ou PVC. Les caissons des volets roulants ne seront pas apparents en façade.

		<ul style="list-style-type: none"> - Les volets battants ou coulissants seront en aluminium laqué mat ou bois naturel ou pré-grisé ou peint de teinte uniforme mat. - Ils seront à lames horizontales ou verticales, persiennés, sans barres ni écharpes. Les volets battants ou coulissants en PVC ne sont pas autorisés. <p>Portes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les portes de garage, portes d'entrée et portes de services seront d'aspect simple à lames planes horizontales ou verticales. Les cassettes sont proscrites. - Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> • le bois : naturel, ou pré-grisé ou peint • l'aluminium ou le métal peint. <p>Le PVC est proscrit.</p> <p>Vérandas :</p> <p>Les vérandas sont autorisées. Elles présenteront un aspect le plus léger possible et seront totalement vitrées du sol jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence. Les vitrages seront obligatoirement transparents.</p> <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>
AUC 11 6	<p>11.6 Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables</p> <p>Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.</p> <p>Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.</p> <p>Les capteurs solaires s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif.</p> <p>Les bacs à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les PAC ne seront pas visibles depuis l'espace public. Elles seront obligatoirement équipées d'un habillage harmonieux : bois, métal, écran de verdure. <p>Exemples :</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Les panneaux solaires et photovoltaïques ne seront pas en saillie de la couverture. Ils doivent rentrer dans la composition architecturale ordonnée de la construction. Ils seront regroupés en un seul ensemble et seront implantés de préférence en bas de la toiture, alignés à l'égout de rive à rive. <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>
AUC 11 7	CLOTURES	<p>Le Plan de Composition/clôture d'ensemble du projet (PA4) définit les clôtures obligatoires et facultatives, végétales et matérielles, à mettre en œuvre et leur implantation.</p> <p>Elles devront être réalisées en même temps que la construction.</p>

<p>Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont toujours en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptées en règle générale à leur situation.</p> <p>Néanmoins, le choix dans ces différents traitements est limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifient. A l'inverse, d'autres types de traitement sont autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en matière d'harmonie avec le paysage environnant et en matière de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.</p> <p>Dans tous les cas, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits. - L'emploi de plaques de béton. - Les finitions blanches. <p>Sur la façade sur rue, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La brande - Les panneaux en bois industriels <p>La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle sera imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.</p> <p><u>En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un muret ou un mur-bahut, surmonté de grilles d'aspect métallique, d'un ouvrage à claire-voie non plein d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement ou d'un grillage de couleur sombre qui doit être doublé d'une haie arbustive d'essences locales. - Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, les clôtures en échelas de châtaignier d'une hauteur maximale de 2 mètres, et les clôtures « vivantes » : végétaux tressés ou palissés. - Aucune clôture 	<p>Les haies arbustives seront d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement.</p> <p><u>Clôture Type 1 sur la Route de Rambouillet en limite du macrolot et retour sur la voie privée:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôture obligatoire charge aménageur selon plan de composition/clôture : hauteur totale 1,5m composée d'un mur bahut hauteur 60cm, aspect pierres meulières, couronnement ciment, surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical ton gris foncé hauteur 90cm. <p><u>Clôture Type 2 en limite de la voie privée et des parties communes du lotissement des lots n°1 à 15 et du macrolot, sur toute la longueur non construite, charge acquéreur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôture obligatoire : Haie arbustive selon plan de composition/clôture. - Clôtures facultatives, sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • Haie arbustive (quand non imposée au plan de composition). • Et/ou grillage simple torsion ou maille rigide de couleur sombre avec piquets métalliques de même teinte d'une hauteur maximum de 1,5m • Les portails et portillons, ils seront : <ul style="list-style-type: none"> -D'une hauteur maximum de 1,5m et identique à la hauteur du grillage, -En métal plein ou ajourée, arase obligatoirement horizontale, de teinte soutenue (noir exclu), -En bois naturel ou peint de teinte soutenue (noir exclu), arase obligatoirement horizontale. Les portails sont autorisés au droit des aires de stationnement - Le PVC n'est pas autorisé. <p><u>Clôtures obligatoires selon plan de composition/clôture lot 16, charge aménageur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Type 6 En limite Est avec la voie privée :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Clôture d'une hauteur totale de 1,6m composée d'un muret enduit de 0,8m de haut, couronnement ciment, surmonté d'une grille ton gris foncé hauteur 0,8m. - <u>Type 7 En limite Nord avec la voie privée</u> <ul style="list-style-type: none"> • Grillage rigide de couleur sombre hauteur 1,6m, • Portail voitures métallique ton gris foncé, arase horizontale, hauteur 1,6m, largeur 4m, • Portillon piétons métallique ton gris foncé, arase horizontale, hauteur 1,6m, largeur 1m. - <u>Type 8 En limite sud avec les lots 10 à 11</u> <ul style="list-style-type: none"> • Grillage rigide de couleur sombre, avec piquets métalliques de même teinte, d'une hauteur de 1,8m.
---	---

En limite séparative avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :

- Haie arbustive composée d'essences locales listées au titre V, chapitre 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

Clôtures Type 3 en limite séparative entre lots privés, charge acquéreur :

- Clôture Obligatoire selon plan de composition/clôture : Haie arbustive pour certains lots : lots 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 13, 14.
- Clôture facultative :
 - Haie arbustive (quand non imposée au plan de composition),
 - Et/ou grillage simple torsion ou a fil rigide de couleur sombre, avec piquets métalliques de même teinte, d'une hauteur maximum de 1,8m.


Clôtures Type 4 en limite séparative du lotissement et parcelles voisines lots 6 à 10, lots 13 à 16 :

- Entre lots privés et parcelles voisines du lotissement, charge acquéreur :
 - Clôture Obligatoire selon plan de composition/clôture :
 - haie arbustive pour les lots 6, 9, 13, 14, 15 .
 - Clôtures facultatives, sont autorisées :
 - Haie arbustive (quand non imposée au plan de composition).
 - Et/ou grillage simple torsion ou maille rigide de couleur sombre et piquets métalliques de même teinte, hauteur 1,8m maximum.
 - Et/ou grillage maille rigide de couleur sombre et piquets métalliques de même avec remplissage lames verticales bois naturel hauteur 1,8m maximum :



Clôture Type 5 en limite séparative des parties communes du lotissement et les parcelles voisines du lotissement selon plan de composition/clôture :

- Clôture Obligatoire : grillage maille rigide de couleur sombre, remplissage lames verticales bois naturel, hauteur 1,8m :
 - charge Aménageur : en limite ouest au nord du terrain (à l'entrée du lotissement)
 - charge Acquéreur : en limite Ouest du macrolot, des lots 3, 4 et lot5 partiel

		 <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>
--	--	---

ARTICLE 12 . AIRES DE STATIONNEMENT

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 12	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum.</p> <p>Le titre V, chapitre 5 du présent règlement détaille les règles applicables en matière de stationnement :</p> <p>Zones 1AUB, 1AUC, 1AUCa, UA, UB, UC, UH Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement - En cas de division parcellaire, la règle s'applique à chaque parcelle, y compris celle déjà construite. <p>BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS</p> <p>Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.</p>	<p>Lots 1 à 15 :</p> <p>Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) définit l'implantation d'une zone obligatoire de 2 places de stationnement à la charge de l'acquéreur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De 5mx5m pour les lots n° 1 à 2 et 4 à 15. - 2 places commandées de 2,5mx10m pour le lot 3. - Elles seront de préférence non closes. - Ces aires sont à la charge de l'acquéreur. - Elles seront perméables <p>Leurs réalisations doivent prendre en compte la hauteur du terrain voisin lorsque l'aire de stationnement est située en limite de propriété pour proposer un aménagement viable.</p> <p>Macrolot :</p> <p>Les dispositions du PLU sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement - Bâtiments d'habitation collectifs neufs : le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%. <p>Lot 16 avec maison existante</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le lot 16 dispose de 2 places de stationnement existantes. <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables</p>

ARTICLE 13 . ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

	PLU 1AUCa	REGLEMENT SPECIFIQUE																																				
<p>AUC 13</p>	<p>Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 50% du terrain d'assiette de la construction, retranchés de 200m² de la superficie totale du terrain, sont traités en espace jardiné de pleine terre. - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. - Pour les constructions comprenant une part de logements locatifs sociaux (L127-1 du CU), la surface minimale d'espace jardiné à prévoir peut être réduite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, dans une limite de 50%. <p>Préservation des éléments et espaces végétaux existants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforce de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. - La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, est imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue. <p>Nouvelles plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement. - L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite. 	<p>Le plan de composition définit pour les lots privatifs et le domaine public du lotissement l'implantation des haies et arbres obligatoires.</p> <p>Rappel du règlement PLU : Les nouvelles plantations sont choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 3 du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.</p> <p>Les haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - On s'orientera plutôt vers des haies d'arbustes persistants diversifiés ou semi-persistants - Végétaux à proscrire : Les haies de conifères, les haies monovariétales <p>Les arbres : Les arbres devront être adaptés à l'espace et aux volumes (végétaux et bâtis) les environnant. Ils seront à petit développement choisis dans la liste suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malus sylvestris (Pommier sauvage) - Prunus padus (Cerisier à grappes) - Pyrus pyraster (Poirier sauvage) - Sorbus aria (Alisier blanc) - Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs) <p>Surfaces végétalisées obligatoires : Le tableau ci-après définit pour chaque lot la surface végétalisée de pleine terre minimale.</p> <table border="1" data-bbox="1126 1023 1760 1302"> <tbody> <tr> <td>LOT1</td> <td>170 m2</td> <td>LOT 10</td> <td>273 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT2</td> <td>176 m2</td> <td>LOT 11</td> <td>236 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT3</td> <td>278 m2</td> <td>LOT 12</td> <td>239 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT4</td> <td>198 m2</td> <td>LOT 13</td> <td>319 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT5</td> <td>179 m2</td> <td>LOT 14</td> <td>265 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT6</td> <td>251 m2</td> <td>LOT 15</td> <td>295 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT7</td> <td>246 m2</td> <td>LOT 16</td> <td>1 025 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT8</td> <td>240 m2</td> <td>Macrolot</td> <td>296 m2</td> </tr> <tr> <td>LOT 9</td> <td>258 m2</td> <td>TOTAL</td> <td>4 944 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les autres dispositions du PLU sont applicables.</p>	LOT1	170 m2	LOT 10	273 m2	LOT2	176 m2	LOT 11	236 m2	LOT3	278 m2	LOT 12	239 m2	LOT4	198 m2	LOT 13	319 m2	LOT5	179 m2	LOT 14	265 m2	LOT6	251 m2	LOT 15	295 m2	LOT7	246 m2	LOT 16	1 025 m2	LOT8	240 m2	Macrolot	296 m2	LOT 9	258 m2	TOTAL	4 944 m2
LOT1	170 m2	LOT 10	273 m2																																			
LOT2	176 m2	LOT 11	236 m2																																			
LOT3	278 m2	LOT 12	239 m2																																			
LOT4	198 m2	LOT 13	319 m2																																			
LOT5	179 m2	LOT 14	265 m2																																			
LOT6	251 m2	LOT 15	295 m2																																			
LOT7	246 m2	LOT 16	1 025 m2																																			
LOT8	240 m2	Macrolot	296 m2																																			
LOT 9	258 m2	TOTAL	4 944 m2																																			

ARTICLE 15 . PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PLU 1AUCa			REGLEMENT SPECIFIQUE
AUC 15	Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.	L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés. Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont recommandés.	

ANNEXE 1 - SURFACES DE PLANCHER

N° LOTS	Surfaces des lots M2	Surface de plancher maximale M2
LOT 1	333	200 m2
LOT 2	333	200 m2
LOT 3	441	200 m2
LOT 4	345	200 m2
LOT 5	346	200 m2
LOT 6	416	200 m2
LOT 7	410	200 m2
LOT 8	409	200 m2
LOT 9	411	200 m2

N° LOTS	Surfaces des lots M2	Surface de plancher maximale M2
LOT 10	417	200 m2
LOT 11	393	200 m2
LOT 12	404	200 m2
LOT 13	469	200 m2
LOT 14	422	200 m2
LOT 15	460	200 m2
LOT 16	1400	-
Macrolot	978	600 m2

ANNEXE 2 – NUANCIER PNR de la Haute Vallée de Chevreuse – Guide couleurs « Les maisons rurales ».



	▼ ocres rouges	▼ ocres orangés	▼ ocres jaunes	▼ neutres chauds	
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	A 01	A 02	A 03	A 04	
POUR LES FACADES					
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.	A 05	A 06	A 07	A 08	
Habitat pavillonnaire : <i>Il n'y a pas de palettes de façades et de menuiseries spécifiques à cette typologie.</i> Lors de la construction ou de la rénovation, il faudra que les couleurs soient choisies dans les palettes correspondant à la localisation géographique du bâtiment : - Site urbain : palettes de la typologie "maisons de bourg", - Site rural : palettes de la typologie "maisons rurales".	12 teintes Façades	A 09	A 10	A 11	A 12
	A 13	A 14	A 15	A 16	
4 teintes saturées Soubassements	A 17	A 18	A 19	A 20	



POUR LES MENUISERIES

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :

- les fenêtres,
- les volets,
- les portes et portails,
- 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.

gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
A 21	A 22	A 23	A 24
A 25	A 26	A 27	A 28
A 29	A 30	A 31	A 32
A 33	A 34	A 35	A 36
A 37	A 38	A 39	A 40