

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Commune de Vaugrigneuse

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

« *Résidence de la Besace* »

REGLEMENT – PA 10

Maître d'ouvrage :



Terres à Maisons
3, rue Augereau
77000 MELUN
Tél. 01.64.79.74.59

@tammelun@lesterresamaisons.fr



Maîtres d'œuvre :

Architecte – Urbaniste



SJL Architecte

52, Avenue du 8 mai 1945
95200 SARCELLES
Tél. 09.52.05.02.55 Fax.
09.57.05.02.55

@ : sluzon@sjlarchitecte.com

Paysagiste :



CPA Conseils

1 Ter, rue de la Louvière
77230 JUILLY
Tél : 01.64.36.13.20
@: cpa.conseils@wanadoo.fr

**Géomètre – Bureau d'études
VRD :**



GEO-INFRA

3, rue Flobert
93220 GAGNY
Tél : 01.43.81.90.20 fax :
01.43.81.02.50
@: geo-infra@geo-infra.fr

Date : 08.10.2020

PREAMBULE

Objet du règlement :

Le présent règlement vient en complément de la zone 1AUa1 du PLU de la commune de VAUGRIGNEUSE.

Ce Règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le projet de « Résidence de la Besace », ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet. L'aménageur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA4) joint.

Les mentions reprises du règlement du PLU sont indiquées en italique. Ce règlement étant plus contraignant que le PLU de la commune, l'ensemble des règles du lotissement s'applique lot par lot

Rôle de l'architecte-coordonateur :

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné un architecte Coordinateur chargé des missions suivantes :

- conseiller les pétitionnaires et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet ;
- coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération, notamment les altimétries, teintes d'enduits, menuiseries, etc.
- formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement du lotissement et du PLU). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte Coordinateur.
- autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

L'architecte-coordonateur sera déterminé par l'aménageur à la cession des lots.

Procédure de Consultation :

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en Mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte Coordinateur un dossier complet. Un échange avec l'architecte coordinateur est toutefois vivement recommandé dès la phase esquisse.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord de l'architecte coordinateur.

La décision de l'architecte coordinateur sera soit :

- un accord ;

- un accord assorti de prescriptions ;
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte Coordinateur ne préjuge pas de l'instruction effectuée par l'autorité administrative.

Les articles suivants ne s'appliquent qu'aux lots 1 à 33 et MV 1 à MV 11.

Le lot A n'est soumis qu'aux seules règles du règlement du PLU en dehors des articles 9,14 et 15 qui lui attribue son emprise au sol, sa surface de plancher et des prescriptions environnementales particulières.

Pour une meilleure lecture du présent règlement, des règles reprises du PLU y sont mentionnées *en Italique*.

Article 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- *Toutes les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier.*
- *Toutes les constructions et Installations nouvelles à usage industriel,*
- *Toutes les constructions à usage hôtelier.*
- *Les entrepôts.*
- *Les installations de camping et les stationnements de caravanes.*

Les garages en sous-sols sont interdits.

Article 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les abris de jardin sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9m².

Article 3: DESSERTE ET ACCES

Les accès voitures sur les parcelles se feront par les accès indiqués.

La réalisation des ouvrages en attente tels que : regards, coffrets ainsi que les candélabres d'éclairage public tient compte de cette position indicative.

Un autre accès pourra éventuellement être autorisé après accord express de l'aménageur et de l'architecte coordinateur.

Article 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

❖ Assainissement eaux usées

- *Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).*
- *A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*
- *Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.*
- *Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.*

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales n'y sera toléré.

❖ Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots seront conduites vers des zones de rétentions étanches sous chaussée.

Dans une perspective de développement durable, une cuve de rétention des eaux pluviales d'un volume de 1m³ minimum sera mise en place par chaque acquéreur sur son terrain. La surverse de cette cuve sera raccordée au réseau mis en place par l'aménageur.

❖ Electricité

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffret en limite de propriété.

Ce réseau sera enterré.

❖ Téléphone

- *Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.*
- *Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.*
- *Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.*

Les fourreaux téléphone seront posés en attente.

L'ensemble des réseaux téléphone sera enterré.

Article 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Se rapporter au plan de composition (PA4).

Article 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement.

Les constructions principales devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4) joint. Le plan de composition détermine des retraits minimums.

Article 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions pourront être implantées :

- *soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,*
- *soit en retrait :*
 - *d'au moins 6 m des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,*
 - *sinon d'au moins 3 m dans le cas contraire.*

Les constructions, à l'exception des abris de jardins, doivent être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4). Ce plan détermine des zones d'implantation de la construction principale et d'éventuelles annexes qui pourront recevoir les maisons, leur garage accolé ou intégré, des éventuelles charreteries et tout type de constructions annexes à la maison.

Article 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance d'au moins 6 m.

Article 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30 % de l'unité foncière.

A ce titre, l'emprise au sol de l'unité foncière est redistribuée de la façon suivante :

Surface de l'unité foncière : 20 342 m² - Emprise au sol disponible : 6102.6m²

Les lots 1 à 33 disposent d'une emprise au sol autorisée de 130m² chacun (soit 4290m²)

Les lots MV 1 à MV 11 disposent d'une emprise au sol autorisée de 100m² chacun (soit 1100m²)

Le lot A dispose d'une emprise au sol de 650 m².

Le lot voirie dispose d'une emprise au sol de 62.60m².

L'emprise au sol des éventuels abris de jardins ne dépassera pas 9 m².

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise pour les constructions est 10 m au faitage et 7 m à l'égout.

Les constructions seront limitées à un seul niveau droit au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+C). Les combles des R+1+C ne comprendront pas d'encuvement.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

❖ Les volumes

- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

Les descentes de garage sont interdites.

❖ Les façades

- *Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en oeuvre permettent de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.*
- *Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux bois ...) sont interdites.*
- *Les matériaux préfabriqués en éléments modulaires (parpaings de ciment, carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ...) seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement de finition.*
- *Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.*
- *Les matériaux des façades doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.*
- *L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.*
- *Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.*

- Les enduits

Les teintes choisies se rapprocheront le plus possible des recommandations du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti à savoir :

Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse				
Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural				
Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 04	WEBER ET BROUTIN	enduits talochés	000 blanc	
	WEBER ET BROUTIN	enduits grattés	000 blanc	
	GAUTHIER	Arc en ciel	G0155	095 90 10
A 08	WEBER ET BROUTIN	enduits talochés	221 grège soutenu	
	WEBER ET BROUTIN	enduits grattés	203 cendre beige clair	095 80 10 même ton mais plus foncé
	GAUTHIER	Arc en ciel	G0160 F	
A 12	WEBER ET BROUTIN	enduits talochés	105 brun vert	
	WEBER ET BROUTIN	enduits grattés	012 brun	
	GAUTHIER	Arc en ciel	G3080 F	085 80 20
A 16	WEBER ET BROUTIN	enduits talochés	012 brun	
	WEBER ET BROUTIN	enduits grattés	105 vert brun	
	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5244 Beige Lisse	075 70 20 même ton un peu plus foncé
A 20	WEBER ET BROUTIN	enduits talochés	240 marron moyen	
	GAUTHIER	enduits grattés	G2815	1019
		Arc en ciel		

Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc régional de la Haute Vallée de Chevreuse – P.10

Les enduits de façade seront de finition de préférence talochée ou lissée plutôt que grattée.

Les enduits simplement projetés ou écrasés sont interdits.

Il ne sera choisi qu'une seule teinte d'enduit pour l'ensemble de la construction. Les modénatures (encadrements, soubassement, etc.) ne sont pas souhaitées. Cette gamme est volontairement restreinte pour rester neutre et éviter les tonalités trop roses, jaunes, oranges ou trop blanches.

Les enduits à la chaux {NHL 3,5 chaux hydraulique naturelle ou CL 90 chaux aérienne) seront préférés aux enduits à base de ciment. La chaux est fongicide et insecticide.

Les différents murs des constructions et annexes doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les façades en limite d'espace public, notamment celles indiquées au plan de composition (PA4), comprendront au moins une ouverture dont la surface sera de 1.00m² minimum .

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement, à l'exception des secteurs concernés par les axes de ruissellement repérés au plan de zonage où une surélévation pourra être conseillée.

- Les bardages bois

Le bois doit être choisi naturel et non traité. Il peut être simplement pré grisé pour anticiper sur le vieillissement, en utilisant par exemple les lasures LIVOS ou équivalent; ou encore du bardage châtaigner vertical à parement brut type RAHUEL ou équivalent.

Le bois composite est proscrit. Toutes les essences exotiques seront évitées au profit des essences françaises comme le Châtaignier, le Pin douglas, le Chêne et le Mélèze.

- La pierre

Il est important de préciser que les parements sont totalement proscrits.

Il est proposé d'utiliser de vraies pierres locales comme la meulière par exemple avec finition à pierres vues c'est-à-dire avec des joints affleurant de la pierre.

La pierre utilisée doit être une pierre locale: meulière, grès, silex, pierre des champs.

❖ Les toitures

- *Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.*
- *Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.*
- *Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.*

Les toitures seront sans débordement en pignon.

Les toitures à 4 pans sont déconseillées.

Les toitures à pentes, à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile terre cuite et respecter les prescriptions suivantes au choix :

- IMERYS – Neoplate – 20/m² ou équivalent
- KORAMIC – Vauban 2 droite – 22/m² ou équivalent
- IMERYS – Beauvoise – 18 à 22/m² ou équivalent
- TERREAL – Rully – 20 à 22/m² ou équivalent
- IMERYS – Huguenot Monopole n°1 – 22/m² ou équivalent

Toutes les tuiles seront choisies dans des tons rouge clair nuancés à ocre rouge en évitant les tons uniformes et foncés

Les tuiles ardoisées et jaune de type sablé champagne et l'ardoise sont interdites.

En pignon, les tuiles seront scellées, en débord de 0.05 m maximum de l'enduit général. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.

Les faitages en tuiles demi-rondes scellées au mortier sont interdites.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en zinc seront soit naturel soit patiné. En PVC, elles seront de la couleur de l'enduit.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

❖ Les ouvertures

- *Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.*
- *Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.*

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade. Les menuiseries bois seront peintes, à l'exclusion des bardages bois.

Les menuiseries pourront être en bois peint, bois-alu, ou en aluminium. Du fait de son bilan écologique négatif, le P.V.C. est très vivement déconseillé .

A l'exception des portes de garage, les baies des façades plus hautes que larges seront privilégiées. Sont également à privilégier les grandes ouvertures qui favorise l'entrée de la lumière naturelle.

Les demi-lunes (portes d'entrée, outeaux ou fenêtres) sont interdites.

Les portes d'entrée seront d'un décor simple, elles pourront néanmoins être vitrées sur leur partie haute.

En cas de garage intégré à la construction, le linteau de la porte de garage sera à la même hauteur que celui de la porte d'entrée.

En cas de combles aménagés, leur éclairage se fera de préférence par des lucarnes (au moins une lucarne en façade avant). Les baies des lucarnes seront plus hautes que larges.

Les fenêtres de toit devront être nettement plus hautes que larges, posées en pied de toit et affleurantes du nu extérieur des tuiles (pas en saillies) sans coffres de stores ou volets en surépaisseur (coffre à l'intérieur).

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs coffrets soient non apparents en façade.

Les volets battants seront en bois, à deux battants, à lames dit « à la Française » ou persiennés ou tiers persiennés. Les volets en bois pleins seront sans écharpes. Les volets battants en PVC sont interdits.

Les souches de cheminée seront implantées de préférence en façade arrière.

Les teintes choisies se rapprocheront des recommandations du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti à savoir :



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

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH10214 Beige	080 90 10
A 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G3880 BD	150 80 10
A 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G5585 D	220 80 05
A 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH11028 brun	030 50 10
A 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH11157 beige sédiment	se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
A 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G3745 B	110 70 20
A 27	GAUTHIER	Arc en ciel	G0435 M	très proche du 160 70 05 légèrement plus gris
A 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G1845 F	040 40 30
A 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G0585 M	240 70 05
A 30	GAUTHIER	Arc en ciel	G3910	6021
A 31	LA SEIGNEURIE	Chromatic	220 70 15	
A 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH10739 Rouge	3004
A 33	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH11062 Gris Nimbus	se rapproche du 300 50 05 mais plus violine
A 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G4795	180 60 20
A 35	GAUTHIER	Arc en ciel	G5215 B	210 50 20
A 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G1470 B	010 20 15
A 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH10691	020 40 20
A 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	chez Sikken ref K2,10,30	170 40 10
A 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	Bleu Moréa	230 20 20
A 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH11055 Brun	020 20 05

Pour des menuiseries de teinte foncée, il est possible d'envisager les RAL 7016, 7022 ou 8019.

❖ Les clôtures

- *Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.*

- *Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier ...*

Les clôtures le long des voies internes et en périphérie de l'opération ne dépasseront pas 1.50m et seront constituées en limite (sauf le long de la RD) d'un grillage simple torsion à grandes mailles carrés (> 10cm) entre poteaux bois, (appelé aussi grillage à moutons) doublé d'une haie vive dont la palette des végétaux respectera celle des essences locales conseillées par le Parc et annexé au présent règlement. Il est précisé que le grillage sera derrière la haie laissant la haie en premier plan depuis l'espace public



Exemple de clôtures le long des voies internes et en périphérie de l'opération

Les clôtures en limites séparatives et le long de la RD d'une hauteur maximum de 1,50 m seront constituées de ganivelles (treillages formés de piquets en bois liés par des fils d'acier galvanisés) doublés d'une haie vive dont la palette des végétaux respectera celle des essences locales conseillées par le Parc et annexé au présent règlement .



Le plan de composition détermine des emprises qui ne seront pas closes. A l'usage de places de stationnement, elles recevront un traitement perméable. Suivant les indications du plan de composition, les espaces attenants pourront être clos et accessibles par un portillon.

Les portails ne sont autorisés qu'en fond de place de midi et seront en bois ou en aluminium.

❖ **Dispositions en faveur du développement durable:**

- *La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.*
- *L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.*
- *Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.*
- *Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.*

❖ **Les capteurs solaires**

- Privilégier les toitures secondaires et non visibles depuis l'espace public, sur un élément annexe indépendant (garage, abris de jardin, ...), sur une extension (pergolas, auvent, véranda ...) au sol.

- Encastrer les capteurs : Il est préférable d'installer des capteurs encastrés dans l'épaisseur de la toiture (si la technique le permet), au nu extérieur de la couverture sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

- En cas de multiplication des « types » de capteurs : Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

- Implantation en bandeau : Privilégier une implantation horizontale, en une ou deux lignes, sur toute la largeur de la toiture. Si le nombre de capteurs est insuffisant, les axer par rapport aux fenêtres en façade. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

- Regroupement des capteurs : Selon les cas, regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les éléments de façade et positionné en pied de toit.

- Composition d'ensemble avec une fenêtre de toit : Associer les capteurs avec les fenêtres de toit existantes pour former une composition d'ensemble.

- Installation des capteurs en façades. en allège. garde-corps, volets coulissants : Dans le cas des allèges : traiter les panneaux comme un seul élément avec la fenêtre.

Dans le cas du garde-corps: traiter l'ensemble des éléments sur l'intégralité de la surface de la façade.

Article 12 : STATIONNEMENT

*Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :*

- *longueur : 5 mètres,*
 - *largeur: 2,50 mètres.*
- *Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.*

Les garages isolés pourront être traités en halle en bois dite « charreterie » : structure et charpente bois ton naturel, toiture en tuiles terre cuite. La tuile choisie sera identique à celle de la maison. Le fond de ces charreteries pourra être fermé avec une clôture d'une hauteur max. de 1.80m.

Le plan de composition indique l'emplacement d'une ou deux places qui seront non-closes en limite sur voie. Ces emplacements, créées à l'occasion du permis de construire, sont intégrés aux nombres de places nécessaire découlant de la disposition ci-dessus.

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- *Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.*
- *Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m²*
- *Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.*
- *Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.*

Le plan de composition fait apparaître en lisières sud et ouest de l'opération, un merlon planté qui recevra un traitement paysager spécifique. La transition entre l'espace bâti et l'espace agricole sera valorisé par la plantation d'une haie libre champêtre complétée par des arbres de hautes tiges et de basses tiges à raison de deux minimums par parcelle. La diversité des hauteurs des sujets plantés permettra de limiter l'impact visuel des constructions en arrière-plan en les intégrant au cadre champêtre, caractéristique du site.

Un espace potager en arrière-jardin est conseillé et laissera aux jardins d'agrément les espaces à proximité des maisons.

Le « Guide éco-jardin » édité par le Parc Naturel Régional de la haute Vallée de Chevreuse orientera les choix sur les types de haies, essences, tailles, plan de plantation, etc.

La palette des végétaux d'essences locales conseillée par le Parc est annexé au présent règlement.

Article 14 : SURFACES DE PLANCHER

La constructibilité des lots sera déterminée de la façon suivante :

- ❖ Lots 1 à 33 : 250m² SP chacun
- ❖ Lots MV 1 à MV 11 : 150m² SP chacun
- ❖ Lot A : 1200 m²

Article 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions doivent satisfaire aux dernières obligations en matière d'isolation acoustique et thermique définies au code de la construction et de l'habitation.

Les maisons individuelles auront recours à au moins une source d'énergie renouvelable :

- Capteurs solaires thermiques d'a minima 2m² pour la production d'eau chaude sanitaire.
- Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération.
- Contribution des énergies renouvelables supérieure ou égale à 5 kWhEP/(m².an)
- Appareil électrique individuel de production d'eau chaude sanitaire thermodynamique.
- Production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire assurée par une chaudière à micro-cogénération à combustible liquide ou gazeux.
- Autre solution d'énergie renouvelable après accord de l'architecte coordinateur.

La performance énergétique THPE serait un plus lors de l'élaboration de chaque projet tout comme l'usage de l'énergie renouvelable.

Pour l'ilot A, un label de performance énergétique au choix du promoteur ou du bailleur sera exigé : NF Habitat HQE, THPE, BEPOS, E+C-, Passiv'hauss, etc.