

Commune de

Auffargis

(Yvelines)

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

POS approuvé le 19 juin 1980

Élaboration du PLU prescrite le 15
septembre 2009

PLU arrêté le 29 juin 2012

PLU approuvé le 23 avril 2013

1^{ère} modification simplifiée du PLU adoptée
le 24 janvier 2023

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 24 janvier 2023
Adoptant la 1^{ère} modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme de la
commune d'Auffargis

Le maire,
Daniel Bonte

Règlement

Date :

17 janvier 2023

Phase :

APPROBATION

3

Mairie d'**Auffargis** (78610) tél : 01 34 57 86 20 / fax : 01 34 57 86 28
courriel : mairie.auffargis@wanadoo.fr
Agence Gilson & associés Sas urbanisme et paysage, 4, bus rue Saint-Barthélémy 28000 Chartres

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu	3
Article 3 Division du territoire en zones	5
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles	5
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	7
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	7
Section II - Conditions de l'occupation du sol	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol	14
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	18
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	19
Chapitre III - Règles applicables au secteur 1AU.....	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	20
Section II - Conditions de l'occupation du sol	20
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Chapitre IV - Règles applicables à la zone 2AU	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	26
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	27
Chapitre V - Règles applicables à la zone A.....	28
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Section II - Conditions de l'occupation du sol	29
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	33
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	34
Chapitre VI - Règles applicables à la zone N	35
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol	36
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	40

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Auffargis (Yvelines).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les coupes à blanc des haies repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, ne sont pas soumises à déclaration préalable à la condition qu'il s'agisse d'entretien ou de régénération de la haie.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception :

- de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés ;

- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;
- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie pourra être soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site soit simplement arrachée.

Tout arrachage ou défrichement des haies en ripisylve (c'est-à-dire une haie située au bord d'un cours d'eau permanent ou non) repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception de :

- travaux de restauration des cours d'eau ;
- travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;
- création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés.

Tout arrachage ou défrichement des haies anti-érosives repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Places de stationnement pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme).

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uba et Ubb ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement ; Il s'agit des zones : A, Ab, Aie ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement ; Il s'agit des zones : N, Ne, Nh, Nj et Np.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1

Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section II

Conditions de l'occupation du sol

Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8

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

Article 9

Emprise au sol des constructions

Article 10

Hauteur maximale des constructions

Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 13

Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14

Coefficient d'occupation du sol

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les abris pour animaux.
- Dans les secteurs concernés par la **protection des lisières des forêts de plus de 100 hectares**, les constructions sont interdites dans une bande de 50 m à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Dans les secteurs concernés par l'**onde de submersion liée au risque de rupture de la digue de l'étang du Perray** dont le tracé figure au document graphique, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage de bureaux, commerce et d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- Les **abris de jardin** sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 6 m² et d'être non visibles de l'espace public.
- Les **affouillements et exhaussements du sol** s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- les **caravanes** peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les sites urbains constitués inclus dans les périmètres de **protection des lisières des forêts de plus de 100 hectares**, les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas conduire à une avancée de l'urbanisation vers la forêt ; la limite de la lisière en site urbain constitué figure au document graphique en une ligne pointillée.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'**aléa de retrait et de gonflement des sols argileux** dont le tracé figure au rapport de présentation, les nouvelles constructions pourront être soumises à prescriptions particulières.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti identifié, au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m² et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20 m² ;

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Chemin piétonnier existant à conserver

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, télécommunications et réseaux numériques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les branchements privés d'électricité, télécommunications et réseaux numériques seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les **constructions** doivent être implantées à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue

Toutefois, l'implantation en recul est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public ;
- ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

Lorsqu'il s'agit de travaux **d'extension, de surélévation ou d'amélioration** de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux **d'extension, de surélévation ou d'amélioration** de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 11 m au faîtage. En cas de toiture terrasse ou de toiture végétalisée, la hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 7 m.

La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter préalablement les cahiers de recommandations du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse dont la liste figure en annexe.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique :

Les **constructions anciennes** seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux.

Les **murs de clôture** seront restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. En cas d'écroulement dû à la vétusté ou de démolition liée à un aménagement, leur reconstruction doit être réalisée à l'identique

Constructions satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale contemporaine** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles ci-dessous à l'exception des prescriptions générales pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffret soit situé à l'intérieur du bâtiment et le système invisible de l'extérieur.

Pentes des toitures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale. Pour les annexes et les extensions, d'autres pentes pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Matériaux des couvertures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en tuiles rappelant les tuiles traditionnelles, en ardoise, ou en matériaux similaires d'aspect.

Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires ou synthétiques sont acceptés.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas

réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

Toutes constructions : Les couvertures pourront cependant comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade ; s'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Commerces

Les devantures devront être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent. Dans la mesure du possible, les menuiseries en bois traditionnelles seront conservées. Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques devra être intégrés à l'intérieur du bâtiment. Le rideau métallique sera à maille ajourée sur l'ensemble de sa surface.

Clôtures

Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres de pays (meulières, grès) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres de pays (meulières, grès) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m).
- En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :

Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place sur la parcelle par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place.

Constructions à usage de bureaux et activités : au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces : au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.

Salle de spectacle et de réunion : au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes prévues dans la capacité d'accueil.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, notamment sous forme de participation financière à la réalisation d'un parking public.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées.

Les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir le guide éco-jardin et la liste des essences recommandées par le parc naturel régional figurant en annexe)

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 1.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Secteur Uba :

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les abris pour animaux.

Secteur Ubb :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Dans toute la zone :

- Dans les secteurs concernés par la **protection des lisières des forêts de plus de 100 hectares**, les constructions sont interdites dans une bande de 50 m à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Dans les secteurs concernés par l'**onde de submersion liée au risque de rupture de la digue de l'étang du Perray** dont le tracé figure au document graphique, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Secteur Uba :

- Les constructions à usage de bureaux, commerce et d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur.
- **Dans le secteur soumis à orientations d'aménagement identifié au document graphique :** les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

Secteur Ubb :

- les extensions accolées à la construction principale des constructions à usage d'habitation existantes si elles sont compatibles avec la forme urbaine du secteur.

Dans toute la zone :

- les **caravanes** peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les **abris de jardin** sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 6 m² et d'être non visibles de l'espace public.
- Dans les sites urbains constitués inclus dans les périmètres de **protection des lisières des forêts de plus de 100 hectares**, les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas conduire à une avancée de l'urbanisation vers la forêt ; la limite de la lisière en site urbain constitué figure au document graphique en une ligne pointillée
- Dans les secteurs concernés par le risque d'**aléa de retrait et de gonflement des sols argileux** dont le tracé figure au rapport de présentation les nouvelles constructions pourront être soumises à prescriptions particulières.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti identifié, au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- En zone **inondable** : le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé de 0,20 m minimum par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages peuvent être édifiés au niveau du sol naturel.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Chemin piétonnier existant à conserver

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, télécommunications et réseaux numériques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les branchements privés d'électricité, télécommunications et réseaux numériques seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau

collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Secteur Uba

Les **constructions** peuvent être implantées à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m de cet alignement. Un recul du portail à l'intérieur de la propriété pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Secteur Ubb

Les **constructions** peuvent être implantées à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m de cet alignement, et en respectant la cohérence du plan d'aménagement d'ensemble du lotissement et des implantations des constructions riveraines.

Lorsqu'il s'agit de travaux **d'extension, de surélévation ou d'amélioration** de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Dans toute la zone, les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait par rapport à ces limites doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 2 m. L'implantation des constructions ne doit pas nuire à l'ensoleillement des parcelles voisines.

Lorsqu'il s'agit de travaux **d'extension, de surélévation ou d'amélioration** de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Secteur Uba : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Secteur Ubb: l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Secteurs Uba

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 9 m au faîtage. En cas de toiture terrasse ou de toiture végétalisée, la hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 5 m.
- La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Secteur Ubb

En outre, la hauteur de l'extension devra respecter l'épannelage de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter préalablement les cahiers de recommandations du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse

Constructions satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale contemporaine** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles ci-dessous à l'exception des prescriptions générales pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffret soit situé à l'intérieur du bâtiment et le système invisible de l'extérieur.

Pentes des toitures

- Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale. Pour les annexes et les

extensions, d'autres pentes pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

- Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Matériaux des couvertures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en tuiles rappelant les tuiles traditionnelles, en ardoise, ou en matériaux similaires d'aspect.

Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires ou synthétiques sont acceptés.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

Toutes constructions : les couvertures pourront cependant comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres de pays (meulières, grès) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres de pays (meulières, grès) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m).
- les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales.
- les clôtures en bois en piquets de châtaigniers, ou lisses en bois non plat.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :

Constructions à usage d'habitation : au moins 2 places sur la parcelle par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place.

Constructions à usage de bureaux et activités : au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces : au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les

places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, notamment sous forme de participation financière à la réalisation d'un parking public.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Espaces non imperméabilisés

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre. Les plantations d'arbres de haute tige ne doivent pas nuire à l'ensoleillement des parcelles voisines.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées.

Les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir le guide éco-jardin et la liste des essences recommandées par le parc naturel régional figurant en annexe)

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 0,60.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre III - Règles applicables au secteur 1AU

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les abris pour animaux.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
 - qu'elles soient situées au rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation
 - et qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² et d'être non visibles de l'espace public.
- Les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public.
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut

être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, télécommunications et réseaux numériques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les branchements privés d'électricité, télécommunications et réseaux numériques seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Les **constructions** peuvent être implantées à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés à partir de l'alignement.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 2,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 12 m au faîtage. En cas de toiture terrasse ou de toiture végétalisée, la hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 8 m.

La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter préalablement les cahiers de recommandations du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse ;.

Constructions satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale contemporaine** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles ci-dessous à l'exception des prescriptions générales pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels.

Les volets roulants sont autorisés les volets roulants à condition que le coffret soit situé à l'intérieur du bâtiment et le système invisible de l'extérieur.

Pentes des toitures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale. Pour les annexes et les extensions, d'autres pentes pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Matériaux des couvertures

Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en tuiles rappelant les tuiles traditionnelles, en ardoise, ou en matériaux similaires d'aspect.

Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires ou synthétiques sont acceptés.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas

réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

Toutes constructions : les couvertures pourront cependant comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres de pays (meulières, grès) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres de pays (meulières, grès) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales ;
- les clôtures en bois en piquets de châtaigniers, ou lisses en bois non plat.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :

Constructions à usage d'habitation : au moins 2 places sur la parcelle par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place.

Constructions à usage de bureaux et activités : au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces : au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Plantations

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre : la superficie des toitures végétalisées peut être prise en compte dans le pourcentage d'espaces verts exigé.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées.

Les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès

(*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir la liste des essences recommandées par le parc naturel régional figurant en annexe)

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone A

Pour l'application des dispositions de ce chapitre, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiment, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (Smi) définie par le schéma départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol). Pour les constructions à usage d'habitation, la surface exploitée requise est portée à deux fois la surface minimale d'installation pour éviter tout mitage de la zone agricole.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Dans les secteurs concernés par la **protection des lisières des forêts de plus de 100 hectares** et situés en dehors des sites urbains constitués toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des **lisières** est proscrite ; la limite de la lisière hors des sites urbains constitués figure sur le document graphique en une ligne continue.
- Dans les secteurs concernés par l'**onde de submersion liée au risque de rupture de la digue de l'étang du Perray** dont le tracé figure au document graphique, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans toute la zone A et ses secteurs Aie et Ab :

- les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être refusées :
 - si les exhaussements et les affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
 - si les terres de remblais sont des matières inertes ;
 - si les aménagements ne font pas l'objet d'une bonne insertion paysagère ;
 - si l'objet est le comblement d'une zone humide.
- À l'intérieur des **zones de nuisances sonores** figurant au plan des contraintes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti identifié, au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

Sont autorisées :

- les bâtiments agricoles de types abris de prairies nécessaires au pâturage des équidés à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par 10 hectares. L'emprise au sol maximum de ces bâtiments ne pourra excéder 20 m².
- les équipements, constructions, et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des corridors concernés,

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptée aux corridors écologiques. Elles doivent être accompagnées de la plantation d'essences locales.
- Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront être équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux vers le sol.
- Les mares si elles sont destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux et à la défense incendie.

En secteur Ab sont en plus autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation).
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin de loger sur le lieu d'exploitation. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à leur proximité immédiate.
Les bâtiments d'exploitation et d'habitation devront former un ensemble compact et cohérent.
Le cas échéant, leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'**aléa de retrait et de gonflement des sols argileux** dont le tracé figure au rapport de présentation, les nouvelles constructions pourront être soumises à prescriptions particulières.

En secteur Aie :

- les affouillements et exhaussements du sol sont interdits sauf en cas de création de mares.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Chemin piétonnier existant à conserver

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, télécommunications et réseaux numériques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les branchements privés d'électricité, télécommunications et réseaux numériques seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Routes départementales : les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m comptés à partir de l'alignement.

Autres voies : les constructions doivent être édifiées en recul des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m comptés à partir de l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux **d'extension, de surélévation ou d'amélioration** de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 2,50 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension, de surélévation ou d'amélioration** de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage agricole : la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 12 m au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure exclus.

Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au faîtage. La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage. Les sous-sols sont interdits.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Il est recommandé de consulter préalablement les **cahiers de recommandation** du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique :

Les **constructions anciennes** seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux.

Les **murs de clôture** seront restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. En cas d'écroulement dû à la vétusté ou de démolition liée à un aménagement, leur reconstruction doit être réalisée à l'identique.

Constructions satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale contemporaine** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies

renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles ci-dessous à l'exception des prescriptions générales pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Façades

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Pentes des toitures

Constructions à usage agricole et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale. Pour les annexes et les extensions, d'autres pentes pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Matériaux des couvertures

Constructions à usage agricole et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en tuiles rappelant les tuiles traditionnelles, en ardoise, ou en matériaux similaires d'aspect.

Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Toutes constructions : les couvertures pourront cependant comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

Dans le **secteur Aie**, les seules clôtures autorisées sont constituées au plus de poteaux bois et de 3 rangs de fils tendus.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Prescriptions générales

Les plantations devront être étudiées pour optimiser le potentiel écologique du site, en privilégiant celles favorables à la sous-trame écologique herbacée (vergers, arbres isolés, bosquets, haies et alignements, etc.). Les mares, arbres isolés et vergers existants seront maintenus et remplacés en cas de destruction. L'introduction d'essences végétales non présentes ou non-adaptées au milieu est interdite. Une attention particulière est à porter dans

ces milieux aux espèces exotiques invasives, afin d'éviter leur implantation et leur prolifération.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées.

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir la liste des essences recommandées par le parc naturel régional figurant en annexe)

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique.** Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone N

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- En **zone N et en secteurs Ne, Nh et Nj** : tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Dans les secteurs concernés par la **protection des lisières des forêts de plus de 100 hectares** et situés en dehors des sites urbains constitués toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des **lisières** est proscrite ; la limite de la lisière hors des sites urbains constitués figure sur le document graphique en une ligne continue.
- Dans les zones humides identifiées au rapport de présentation, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans toute la zone N et tous ses secteurs :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurant au plan des contraintes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'**aléa de retrait et de gonflement des sols argileux** dont le tracé figure au rapport de présentation, par l'**onde de submersion liée au risque de rupture de la digue de l'étang du Perray** dont le tracé figure au document graphique, et par la zone inondable les nouvelles constructions pourront être soumises à prescriptions particulières.
- Dans les secteurs concernés par la **protection des lisières des forêts de plus de 100 hectares** et en dehors des sites urbains constitués, les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas conduire à une avancée de l'urbanisation vers la forêt.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti identifié, au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

En zone N sont en plus autorisés :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu avec une limite d'emprise au sol totale après extension de 300 m².
- Les annexes des constructions existantes sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².

- Le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux, de l'usage agricole, de commerce ou d'artisanat, sous réserve d'être compatible avec l'environnement et de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.
- Les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 5 000 m² et à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.

En secteur Ne sont en plus autorisés :

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple : déchetterie, station d'épuration...) ou aux activités sportives et de loisirs à usage collectif.

En secteur Nh sont en plus autorisés :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu.
- Le changement de destination en vue de la création d'installations hôtelières et touristiques sous réserve d'être compatible avec l'environnement et dans le respect du contexte patrimonial.
- Les annexes des constructions existantes sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².

En secteur Nj sont en plus autorisées :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat sous réserve qu'elles soient comprises dans le volume bâti des constructions existant à la date d'approbation du Plu et compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les annexes ou extensions des constructions existantes à usage de bureaux, services, commerces et artisanat sous réserve que l'extension ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Chemin piétonnier existant à conserver

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité, télécommunications et réseaux numériques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les *voies* correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les *emprises publiques* correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Routes départementales : les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

Autres voies : les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 2,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Secteur Ne : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.

Secteur Nj : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Autres secteurs : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au faîtage.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter préalablement les **cahiers de recommandation** du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse.

En secteurs Nj, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique :**

Les **constructions anciennes** seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux.

Les **murs de clôture** seront restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment ou pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. En cas d'écroulement dû à la vétusté ou de démolition liée à un aménagement, leur reconstruction doit être réalisée à l'identique.

Constructions satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale contemporaine** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables

comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...): toutes les règles ci-dessous à l'exception des prescriptions générales pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Façades

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Le bois est recommandé.

Pentes des toitures

Annexes et extensions de constructions à usage d'habitation existantes : d'autres pentes que celles de la construction principale pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Matériaux des couvertures

Annexes et extensions de constructions à usage d'habitation existantes : d'autres matériaux que ceux de la construction principale pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

Toutes constructions : les couvertures pourront cependant comporter des **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sous réserve :

- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- et que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

Dans la **zone N**, les seules clôtures autorisées sont :

- les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales telles que décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80 m dans les secteurs urbanisés ;
- les clôtures agricoles constituées de poteaux bois et de fils tendus ou des lisses en bois ou encore d'un grillage agricole à maille large non soudée de 1,30 mètres de hauteur maximum. Ces clôtures peuvent être simples ou doublée d'une haie champêtre d'essences végétales locales dans les secteurs naturels, non construits.

Dans les **secteurs Ne et Nj**, les seules clôtures autorisées sont :

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres de pays (meulières, grès) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m).
- les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales.
- les clôtures en bois en piquets de châtaigniers, ou lisses en bois non plat.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Prescriptions générales

Les plantations devront être étudiées pour optimiser le potentiel écologique du site, en privilégiant celles favorables à la sous-trame écologique herbacée (vergers, arbres isolés, bosquets, haies et alignements, etc.). Les mares, arbres isolés et vergers existants seront maintenus et remplacés en cas de destruction. L'introduction d'essences végétales non présentes ou non-adaptées au milieu est interdite.

Les émissaires collecteurs de pluvial doivent être accessibles avec une emprise minimale de 5 m.

Espaces non imperméabilisés

Dans la zone N et secteur Nh à l'exception des zones Ne et Nj, 50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

En complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux terrasses, accès et stationnements, seuls les revêtements perméables sont autorisés.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées.

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir la liste des essences recommandées par le parc naturel régional figurant en annexe)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
