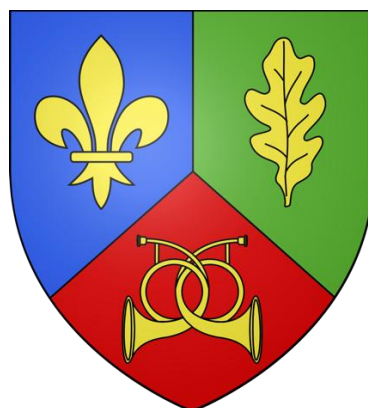


ESSARTS-LE-ROI



Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
prescrite le 30 juin 2022

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
arrêtée le 19 décembre 2024

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
approuvée le 2 octobre 2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 2 octobre 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme de la
commune des
Essarts-le-Roi

Le maire,
Ismaël NEHLIL



Date : 25 septembre 2025
Phase : Approbation

N° de pièce : **4.1**

TABLE DES MATIERES

TITRE 1	4
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	4
I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL	5
II RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ	5
III RISQUES ET NUISANCES	6
IV RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC	7
V TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	7
VI DESSERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT	8
VII DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	10
VIII LES ZONES HUMIDES	12
IX LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	13
X PROTECTION DES LISIÈRES DE BOIS ET FORÊTS	13
XI PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	14
XII ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 4 CATEGORIES DE ZONES	15
XIII RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS	17
XIV ADAPATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES	17
XV ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT	17
TITRE 2	19
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua	20
Chapitre Ua I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	20
Chapitre Ua II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc	31
Chapitre Uc I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	31
Chapitre Uc II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uep	42

Chapitre Uep I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	42
Chapitre Uep II CARATERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	44
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh	47
Chapitre Uh I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	47
Chapitre Uh II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	50
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Um.....	59
Chapitre Um I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	59
Chapitre Um II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	62
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue	71
Chapitre Ue I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	71
Chapitre Ue II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	74
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj.....	80
Chapitre Uj I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	80
Chapitre Uj II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	81
TITRE 3.....	84
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	84
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	85
Chapitre 1AU I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	85
Chapitre 1AU II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	88
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	90
Chapitre 1AUe I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	90
Chapitre 1AUe II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	93
TITRE 4.....	95
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	95
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	96

Chapitre A I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	96
Chapitre A II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	100
TITRE 5	105
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	105
I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	106
Chapitre N I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	106
Chapitre N II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	110
ANNEXES	114
Annexe 2 – Liste des éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	124
Annexe 3 – Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse	128
Annexe 4 – Plaquette des essences « Plantons le Paysage - Des plantes locales pour favoriser la biodiversité » du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse	129
Annexe 5 – Fiches conseil « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse	130

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune des Essarts-le-Roi (Yvelines).

II RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux visant à modifier ces éléments devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-41 alinéa 3.

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

La restauration et la réhabilitation des éléments repérés doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, aspect des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées.

En cas de projet, il est conseillé de contacter le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), le Service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) ou l'équipe du Parc naturel régional (PNR) de Haute vallée de Chevreuse.

S'agissant des murs de clôture, leur démolition totale est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique (ou similaire d'aspect et de pose) ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 m de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Ils seront chaperonnés de tuiles. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

La liste des éléments repérés au titre de l'article L.151-19 est annexée au présent règlement.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et écologiques

Toute modification, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (alignements, boisements, éléments isolés...), remblai partiel ou total des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des bois morts au sol.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu et composées d'essences locales.

Le remblaiement et l'assèchement des mares identifiées repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.

III RISQUES ET NUISANCES

Plan de prévention du risque de type inondation

Dans toutes les zones et secteurs concernés, sont interdits tous travaux, installations, aménagements et constructions désignés comme tels par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) issu de l'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme

Il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-majeurs-dans-le-departement/Le-risque-inondation/Arrete-prefectoral-du-2-novembre-1992>

Le long des rivières, fossés, et rus

Dans une bande d'une largeur de 8 mètres sur chacune des rives des cours d'eau, fossés et rus repérés au règlement graphique, toute construction nouvelle, installation ou clôture sont interdites.

Remontée de nappes

Une bonne partie de la commune est classée en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM).

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Retrait et gonflement des argiles

Bien que la majeure partie du territoire soit en aléa moyen à fort, certains secteurs comportent des sols argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<http://infoterre.brgm.fr/page/alea-retrait-gonflement>

Mouvement de terrain

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses (identifiées au plan des contraintes) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions
- dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie, ainsi que les IGH (Immeubles de Grande Hauteur).
- dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

IV RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

V TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Performances énergétiques

Toute construction neuve doit respecter *a minima* la réglementation thermique en vigueur.

Tout aménagement de construction existante doit faire tendre les performances énergétiques du bâtiment vers le respect de la réglementation thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;

- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Isolation par l'extérieur

Sauf pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. En cas d'empiètement ou d'occupation en saillie du domaine public, la délivrance d'autorisation se concrétisera par la signature d'une convention entre la commune et le pétitionnaire, et par le versement d'une redevance pour l'usage privatif du domaine public.

Desserte par les réseaux numériques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompes à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage (sonore, visuelle...). Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

Antennes relais

L'installation de relais téléphoniques est permise sur les bâtiments existants à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, ou a minima qu'ils soient dissimulés par quelques dispositifs adaptés.

VI DESSERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT

Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès
Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 4 mètres pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. En cas de création d'un nouvel accès, un retrait de 5 mètres de l'accès ou du portail pourra être exigé afin d'assurer la sécurité des automobilistes et des piétons, selon la configuration des lieux.

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

La mutualisation des accès sera exigée. Sauf dans le cas des unités foncières partagées avec une commune voisine, seules s'appliquent les règles d'accès de la commune voisine.

La création d'un accès supplémentaire sur une parcelle est interdite. La création d'un accès engendre systématiquement la suppression de l'accès existant.

- Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4 mètres ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,50 mètre, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

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

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

Stationnement

- Dispositions générales

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

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

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

- Normes de stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement. S'agissant des logements à financement social, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, et 0,5 place de stationnement pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare.

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

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

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

Les places de stationnement réalisées en surface seront préférentiellement en matériaux de revêtement perméables et drainants.

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, à l'exception des zones Ag et As, les caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisés que s'ils sont entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises fermés.

Stationnement des vélos

Pour les opérations de plus de 10 logements, une aire de stationnement doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'un emplacement par logement (arrêté du 30 juin 2022). L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m² et équivalente à au moins 1,5 m² par tranche entamée 100 m² de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces, artisanat, hébergement hôtelier de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires : au moins 1 place pour 8 à 12 élèves.

VII DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

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

Eaux usées (assainissement)

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système permettant de collecter les eaux usées.

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Dans le respect de la disposition 3.2.4. du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

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

- Pour les secteurs figurant au plan de zonage des eaux pluviales, le débit de fuite sera conforme aux prescriptions du dit zonage y compris en cas de densification après une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour les autres secteurs, le débit de ruissellement sera limité à un débit de fuite de 1 l/s/ha pour les constructions entraînant la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m².

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

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

Réseaux divers

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

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

Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts. Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de

présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

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

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

VIII LES ZONES HUMIDES

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées par le Sage Orge Yvette et représentées au règlement graphique, ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article R211-1 du code de l'Environnement ;
- pour les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- pour les installations et ouvrages nécessaires à la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune
 - A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

IX LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme sont repérés au plan par une trame spécifique. **Les coupes et abattages** d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

Le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de **défrichement** prévue à l'article L. 341-3 du code forestier.

En dehors des Espaces Boisés Classés et de la forêt de protection

Toute coupe prévue dans un massif boisé hors forêt de protection et EBC nécessite une demande de coupe au titre de l'article L.124-5 du Code Forestier. La demande doit être faite si la coupe est supérieure à 1 ha et prélève plus de la moitié des arbres de futaie. L'instruction et la délivrance dépend du préfet.

X PROTECTION DES LISIÈRES DE BOIS ET FORÊTS

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées de toute urbanisation. En dehors des sites urbains constitués identifiés au plan de zonage, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le calcul des 50 mètres s'effectue à partir de la lisière observée à la date d'approbation du SDRIF-E (la limite graphique figurant sur le plan est indicative). Peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :

- l'accès posur les besoins de la gestion forestière,
- le développement économique de la filière bois,
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

XI PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code Civil, le Code de l'Environnement, le Code Rural, le Code Forestier, le règlement sanitaire départemental...

La loi Climat & Résilience et les obligations portées au Code de la Construction

Conformément aux objectifs de sobriété foncière, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation des territoires inscrits dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience", les projets d'aménagement et de construction doivent intégrer, selon les cas, des dispositifs de végétalisation et de production d'énergies renouvelables, en cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitation.

Les obligations suivantes s'appliquent à l'échelle nationale et doivent être prises en compte dans tout projet soumis à autorisation :

Végétalisation des toitures :

Les bâtiments commerciaux, industriels, artisanaux, les bureaux et équipements dont la surface de toiture excède 500 m², ainsi que les parkings extérieurs de plus de 500 m², doivent intégrer, lors de leur construction ou de leur rénovation lourde, soit :

- des dispositifs de végétalisation favorisant la rétention des eaux pluviales, la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- soit des dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment photovoltaïques),
- soit une combinaison des deux.

Végétalisation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures de plus de 500 m² associées à des bâtiments doivent intégrer des dispositifs de végétalisation ou d'ombrage par des arbres, dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur et d'amélioration du cadre de vie.

Production d'énergies renouvelables :

Dans certains cas définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH, article L. 171-4 et suivants), les constructions nouvelles à usage commercial, industriel ou artisanal, ainsi que les entrepôts ou hangars, sont tenus d'intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (ENR), sauf dérogation justifiée.

Il appartient aux maîtres d'ouvrage de démontrer, dans le cadre des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, la conformité de leur projet à ces obligations nationales, indépendamment des prescriptions locales du présent règlement.

XII ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 4 CATEGORIES DE ZONES

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

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». *Article R151-18*

Elles sont désignées par l'indice U et régies par les dispositions du titre II du présent règlement. Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- Le **secteur Ua**, qui correspond au secteur historique de centre-ville ancien
- Le **secteur Uh**, qui correspond au secteur d'habitat pavillonnaire
- Le **secteur Uc**, qui correspond au secteur d'habitat collectif
- Le **secteur Um**, qui correspond au secteur des hameaux
- Le **secteur Uep**, qui correspond au secteur à dominante d'équipements publics.
- Le **secteur Uj**, qui correspond au secteur de jardins en zone urbaine
- Le **secteur Ue**, qui correspond au secteur d'activités économiques

LES ZONES A URBANISER

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » *Article R151-20*

Elles sont désignées par l'indice AU et régies par les dispositions du titre III du présent règlement. Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

- Le **secteur 1AU**, qui correspond aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat,
- Le **secteur 1AUe**, qui correspond aux secteurs d'urbanisation future de zone d'activités.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». *Article R151-22*

Elles sont désignées par l'indice A et régies par les dispositions du titre IV du présent règlement. Cette zone correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

- Le **secteur A** qui correspond à la zone agricole
- Le **secteur Ae** qui correspond aux secteurs d'activités isolées (STECAL),
- Le **secteur Ag** qui correspond aux aires d'accueil des gens du voyage (STECAL)
- Le **secteur As** qui correspond au secteur de sédentarisation des gens du voyage (STECAL)
- Le **secteur At** qui correspond au secteur de compostage (STECAL)

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- 1) *Soit la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
- 2) *Soit l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3) *Soit leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4) *Soit la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5) *Soit la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Article R151-24

Elles sont désignées par l'indice N et régies par les dispositions du titre V du présent règlement. Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivantes :

- Le **secteur N** qui correspond à la zone de protection du paysage.
- Le **secteur Nhs** correspond à un secteur d'habitat isolé singulier, détourné au classement en forêt de protection.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

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.

XIII RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L341-1 à L341-3 et L214-13 du Code Forestier.

Article L111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement »

XIV ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

XV ORGANISATION ET COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

- Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

- **Article 1 : Destination des constructions** (articles R151-27 à R151-29), **interdictions et limitation de certains usages** (articles R151-30 à R151-36)
- **Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle** (articles R151-37 à R151-38)

- Chapitre II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

(articles R151-39 à R151-42)

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments. Elle fixe également les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. Elle précise les aspects extérieurs ainsi que les bâtis repérés au titre de l'article L151-19.

- **Article 3** : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- **Article 4** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- **Article 5** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- **Article 6** : Emprise au sol des constructions
- **Article 7** : Hauteur des constructions
- **Article 8** : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- **Article 9** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Article 10** : Le stationnement

TITRE 2

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre-ville des Essarts-le-Roi. La zone Ua comprend deux sous-secteurs indicés où seules les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent :

- Uaa : secteur correspondant à l'OAP de l'Îlot Septime ;
- Uab : secteur correspondant à l'OAP de l'Îlot Coudoint.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement. Il en va de même pour les prescriptions graphiques du zonage.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ua I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à l'exception du commerce de détail dont la surface de plancher excède 300m ²
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à l'exception des parcs d'attractions
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Les opérations de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 25% de logements à financement social.

Chapitre Ua II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

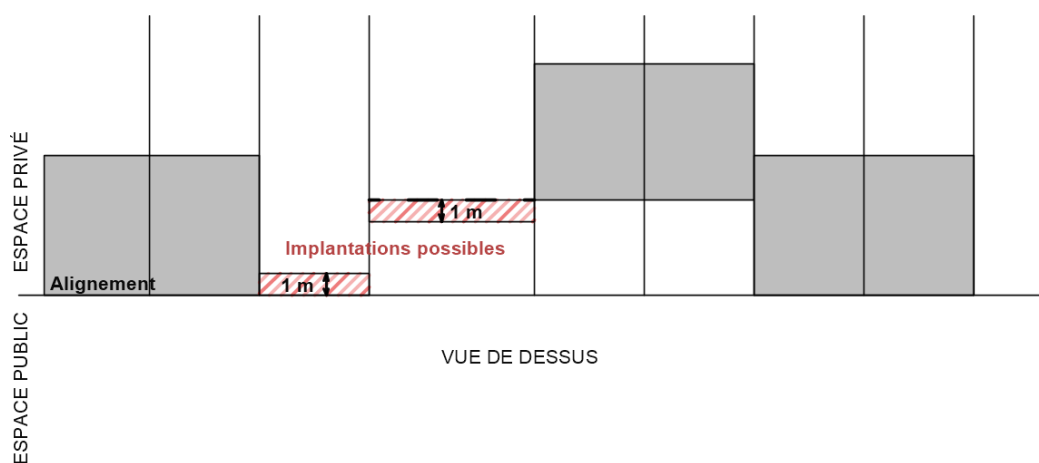
Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Néanmoins, un recul pourra être autorisé s'il répond à un alignement de fait des constructions principales existantes, même non mitoyennes. Dès lors, les constructions principales devront respecter cet alignement avec une marge de 1 mètre par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique sans toutefois pouvoir aggraver le recul. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (constructions annexes par exemple).

De même, des reculs peuvent être autorisés ou imposés pour des parcelles situées à l'angle de deux rues pour dégager des perspectives ou améliorer la circulation.



Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci de pourra être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants. En outre, les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou selon un recul.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

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

Article 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 11 mètres au faîtage.

Toutefois, lorsqu'une construction est contiguës à une autre ou à deux autres construction(s), la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée sauf si cette dernière dépasse les 11m prescrits.

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4 mètres maximum au faîtage.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

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

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

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

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

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

Forme

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

L'utilisation de l'ardoise et/ou de la tuile (ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose) doit être privilégiée.

Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.

Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture, seront de teinte sombre et mate.

Les toitures des constructions principales doivent présenter une volumétrie générale à deux ou quatre pans.

Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.

Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.

Les ouvertures seront positionnées en rapport avec l'ensemble de la toiture et des ouvertures de la façade (dans l'axe d'une fenêtre par exemple). Elles seront également positionnées sur un même axe horizontal.

L'éclairage des combles doit provenir :

- Soit de baies percées dans le pignon,
- Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
- Soit de fenêtre de toiture ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Une extension ou une annexe doit être couverte :

- d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
- d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
- d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3m à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.
-

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture doit être cohérente avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice (emplacements axés par rapport aux percements de façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet « pixel » ou « patchwork », etc.). Une pose linéaire sur un même rang de tuiles, de préférence au plus près de la ligne d'égout doit être privilégiée. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra se référer aux fiches conseil « bien intégrer les capteurs solaires » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse annexées au présent règlement.

- Sur une construction ou installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

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

Façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des

Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.

Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés. Sur une construction ou une installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Sur une construction ou une installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public. Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

Ouvertures, balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.

Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.

Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Clôtures

• En bordure des emprises publiques

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins, de préférence en pierre meulière apparentes. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés de grilles (le grillage même rigide est exclu), de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

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

- **Sur les limites séparatives**

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres.

La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, celui-ci ne dépassera pas la hauteur de 1,50 mètre.

Les murs bahuts et les murs pleins sont interdits, sauf réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt. Lesdits murs pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine.

Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, espacées tous les 8 mètres.

- **Dans tous les cas**

Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ferronneries, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Intégration des façades principales des commerces

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

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

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

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

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

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

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

Article 10. Le stationnement

Normes de stationnement automobile

Pour rappel, le pétitionnaire doit se référer à l'article VI des « Dispositions générales » s'agissant des règles de stationnement communes à toutes les zones.

Destination	Norme de stationnement automobile	Normes de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio ou T1 : 1 place par logement T2 ou T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6^e logement	Habitat collectif : 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m ² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au services ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond à la zone d'habitat collectif.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uc I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à l'exception du commerce de détail dont la surface de plancher excède 300m ²
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à l'exception des parcs d'attractions
		Cinéma	

	Destinations	Sous-destinations	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Les opérations de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 25% de logements sociaux.

Chapitre U_c II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

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

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

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

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

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

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

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

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

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

Forme

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et/ou de la tuile (ou

tout autre matériau similaire d'aspect et de pose) doit être privilégiée.

Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.

Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture, seront de teinte sombre et mate.

Les toitures des constructions principales doivent présenter une volumétrie générale à deux ou quatre pans.

Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.

Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.

Les ouvertures seront positionnées en rapport avec l'ensemble de la toiture et des ouvertures de la façade (dans l'axe d'une fenêtre par exemple). Elles seront également positionnées sur un même axe horizontal.

L'éclairage des combles doit provenir :

- Soit de baies percées dans le pignon,
- Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
- Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Une extension ou une annexe doit être couverte :

- d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
- d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
- d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture doit être cohérente avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice (emplacements axés par rapport aux percements de façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet « pixel » ou « patchwork », etc.). Une pose linéaire sur un même rang de tuiles, de préférence au plus près de la ligne d'égout doit être privilégiée. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra se référer aux fiches conseil « bien intégrer les capteurs solaires » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse annexées au présent règlement.

- Sur une construction ou installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à

- pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.
En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

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

Façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.

Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Sur une construction ou une installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.

Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

Ouvertures, balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.

Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.

Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Clôtures

- **En bordure des emprises publiques**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins, de préférence en pierre meulière apparentes. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés de grilles (le grillage même rigide est exclu), de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

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

- **Sur les limites séparatives**

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2 mètres.

La réalisation de clôtures végétalisées est encouragée. Elles seront composées de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, celui-ci ne dépassera pas la hauteur d'1,50 mètre.

Les murs bahuts et les murs pleins sont interdits, sauf réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt. Lesdits murs pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine.

Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm au niveau du sol et espacées tous les 8 mètres.

- **Dans tous les cas**

Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ferronneries, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Intégration des façades principales des commerces

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

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

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.
En outre, 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

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

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

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

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

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

Article 10. Le stationnement

Normes de stationnement automobile

Pour rappel, le pétitionnaire doit se référer à l'article VI des « Dispositions générales » s'agissant des règles de stationnement communes à toutes les zones.

Destination	Norme de stationnement automobile	Normes de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio ou T1 : 1 place par logement T2 ou T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6^e logement	Habitat collectif : 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m ² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au services ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uep

La zone Uep correspond au secteur à dominante d'équipements publics.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uep I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à l'exception du commerce de détail dont la surface de plancher excède 300m ²

	Destinations	Sous-destinations	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols.	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Uep II CARATERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 7. Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées

Article 10. Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux quartiers pavillonnaires.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uh I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à l'exception du commerce de détail dont la surface de plancher excède 300m ²
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à l'exception des parcs d'attractions
		Cinéma	
		Hôtels	

	Destinations	Sous-destinations	
		Autres hébergements touristiques	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Les opérations de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 25% de logements sociaux.

Chapitre Uh II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

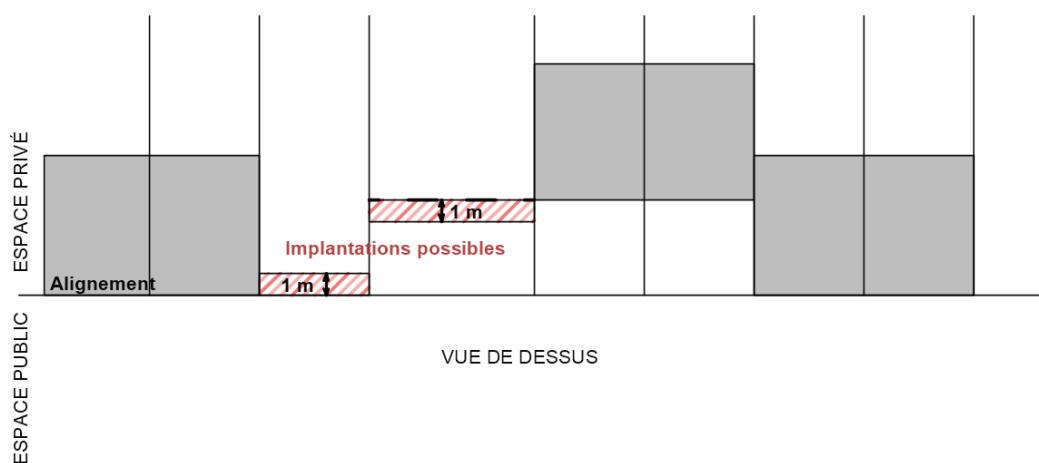
Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées selon un recul compris entre 5 et 20 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions principales existantes, même non mitoyennes, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement (dans la limite d'un recul maximal de 20 mètres) avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (constructions annexes par exemple)

De même, des reculs peuvent être autorisés ou imposés pour des parcelles situées à l'angle de deux rues pour dégager des perspectives ou améliorer la circulation.



Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale. En cas d'implantation en retrait, les marges minimales de retrait sont les suivantes :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite comporte au moins une ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 5 mètres.
- Si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait minimale est fixée à 3 mètres.

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

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

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

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

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 7. Hauteur des constructions

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

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

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

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

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

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

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

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

Forme

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et/ou de la tuile (ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose) doit être privilégiée.

Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.

Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture, seront de teinte sombre et mate.

Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.

Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.

Les ouvertures seront positionnées en rapport avec l'ensemble de la toiture et des ouvertures de la façade (dans l'axe d'une fenêtre par exemple). Elles seront également positionnées sur un même axe horizontal.

L'éclairage des combles doit provenir :

- Soit de baies percées dans le pignon,
- Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
- Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Une extension ou une annexe doit être couverte :

- d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment

- principal,
- d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
- d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture doit être cohérente avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice (emplacements axés par rapport aux percements de façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet « pixel » ou « patchwork », etc.). Une pose linéaire sur un même rang de tuiles, de préférence au plus près de la ligne d'égout doit être privilégiée. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra se référer aux fiches conseil « bien intégrer les capteurs solaires » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse annexées au présent règlement.

- Sur une construction ou installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

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

Façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.

Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés. Sur une construction ou une installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Sur une construction ou une installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public. Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

Ouvertures, balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.

Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.

Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Clôtures

• En bordure des emprises publiques

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins, de préférence en pierre meulière apparentes. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés de grilles (le grillage même rigide est exclu), de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

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

• Sur les limites séparatives

La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive,

- Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe),
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un bardage pouvant être à claires voies, et pouvant être doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres.

- **Dans tous les cas**

Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.

Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ferronnerie, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Intégration des façades principales des commerces

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

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

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales

Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

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

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

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

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

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

Article 10. Le stationnement

Normes de stationnement automobile

Pour rappel, le pétitionnaire doit se référer à l'article VI des « Dispositions générales » s'agissant des règles de stationnement communes à toutes les zones.

Destination	Norme de stationnement automobile	Normes de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio ou T1 : 1 place par logement T2 ou T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6 ^e logement	Habitat collectif : 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m ² de SDP : 1 place Au-delà de 200m ² de SDP : 1 place par tranche de 50m ² de SDP	5m ² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m ² supplémentaire	5m ² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de SDP	5m ² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

services ou d'intérêt collectif	
------------------------------------	--

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Um

La zone Um correspond aux hameaux de St Hubert (situé dans la partie Ouest), des Layes et des Baudoins (situés dans la partie Est de la commune).

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Um1** : qui correspond à un secteur de grandes demeures et de pavillonnaire sur grandes parcelles à Saint-Hubert et au hameau des Baudoins
- **Um2** : qui correspond à un habitat de bourg rural et pavillonnaire à Saint-Hubert et au hameau des Layes

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Um I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à l'exception du commerce de détail dont la surface de plancher excède 300m ²
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à l'exception des parcs d'attractions
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Les opérations de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 25% de logements sociaux.

Chapitre Um II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et des emprises publiques.

Le long de la rue du gouvernement, une marge de recul de 10 mètres doit être respectée de part et d'autre de la voie, à l'exception des alignements à préserver et repérés sur le règlement graphique.

Un recul de 20 mètres devra être respecté le long de la route départementale 191 au niveau du hameau de Saint-Hubert. Seules des annexes pourront être réalisées dans cette marge de retrait. Néanmoins, un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux voies et des emprises publiques.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Sur les parcelles identifiées au règlement graphique comme devant faire l'objet d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :

- sur les deux limites séparatives,
- sur une seule des limites séparatives,
- selon un recul minimal de 2,50 mètres

Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives
- selon un recul minimal de 2,50 mètres.

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

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

Par ailleurs à proximité des berges :

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

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

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

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

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

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

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

Article 6. Emprise au sol des constructions

En secteur **Um1**

L'emprise au sol ne pourra excéder 10 % de l'unité foncière

En secteur Um2

Une bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 m. Dans cette bande, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 20 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Hors de la bande de constructibilité principale, sont autorisées les extensions, surélévations et création d'annexes aux logements existants. Il n'est pas possible d'y créer de nouveaux logements. Le coefficient d'emprise au sol y est limité à 10 % de la superficie de l'unité foncière concernée et ne se cumule pas aux possibilités de constructibilité dans la bande principale. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans, soit à des constructions de type R+C, et à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit des constructions d'un niveau.

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

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

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

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

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

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

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

Forme

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et/ou de la tuile (ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose) doit être privilégiée.

Les styles des couvertures (matériaux et tons) doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales existantes aux voisinages.

Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en toiture, seront de teinte sombre et mate.

Les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Par ailleurs, la pente peut être ramenée à 30° pour les constructions non destinées à l'habitat.

L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

Les ouvertures seront positionnées en rapport avec l'ensemble de la toiture et des ouvertures de la façade (dans l'axe d'une fenêtre par exemple). Elles seront également positionnées sur un même axe horizontal.

L'éclairage des combles doit provenir :

- Soit de baies percées dans le pignon,
- Soit de lucarnes à deux ou trois pans,
- Soit de fenêtre de toiture en pente ou de châssis à tabatière. Dans ces deux derniers cas, les châssis doivent être dans le plan de la toiture et ne pas excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

Les souches des cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Une extension ou une annexe doit être couverte :

- d'une toiture à pente unique ou double, si elle est adossée au bâtiment principal,
- d'une toiture à pente double, si elle est séparée du bâtiment principal,
- d'une toiture terrasse si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture doit être cohérente

avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice (emplacements axés par rapport aux percements de façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet « pixel » ou « patchwork », etc.). Une pose linéaire sur un même rang de tuiles, de préférence au plus près de la ligne d'égout doit être privilégiée. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra se référer aux fiches conseil « bien intégrer les capteurs solaires » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse annexées au présent règlement.

- Sur une construction ou installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

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

Façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.

Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

Les murs en maçonnerie traditionnelle apparente doivent être traités à joints beurrés. Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.

Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

Ouvertures, balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale 1,5). Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architecturale spécifique, en accord avec son environnement.

Les couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures sont celles de la palette « B » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Les coffrets de volet roulant, doivent être intégrés à la maçonnerie ou installés en intérieur afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

Les linteaux cintrés sont autorisés si les ouvertures (fenêtre et porte) ont la même forme.

Sont interdits, sur les balcons les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ferronnerie, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Clôtures

• En bordure des emprises publiques

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins, de préférence en pierre meulière apparentes. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement ;
- Soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés de grilles (hors grillage rigide), de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

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

• Sur les limites séparatives

La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe).

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive,

- Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmonté d'un bardage de préférence à claires voies, et/ou doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.

Les murs pleins sont interdits, sauf réfection des murs de clôture anciens présentant un intérêt. Lesdits murs pourront conserver leur dimension d'origine et devront conserver leurs matériaux d'origine.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, au maximum tous les 8 mètres.

- **Dans tous les cas**

Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.

Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Intégration des façades principales des commerces

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

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

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales

Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En outre, 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

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

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

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

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

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

Article 10. Le stationnement

Normes de stationnement automobile

Pour rappel, le pétitionnaire doit se référer à l'article VI des « Dispositions générales » s'agissant des règles de stationnement communes à toutes les zones.

Destination	Norme de stationnement automobile	Normes de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio ou T1 : 1 place par logement T2 ou T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement Stationnement visiteurs : 0,5 place supplémentaire par logement à compter du 6^e logement	Habitat collectif : 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à 200m² de SDP : 1 place Au-delà de 200m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m² supplémentaire	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de SDP	5m² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre	
Constructions et installations nécessaires au services ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ue I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	
	Habitation	Logement	- Autorisé à condition d'être lié aux activités autorisées dans la zone, - Pour les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes, à condition de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	

	Destinations	Sous-destinations	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à l'exception des parcs d'attractions
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous réserve d'être compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

	Destinations	Sous-destinations	
	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ue II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Selon un recul minimal de 20 mètres par rapport à la RN.10 ;
- Selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies

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

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimal de 5 mètres.

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

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière

Les Essarts-le-Roi – plan local d'urbanisme, règlement

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

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

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

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

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

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

Forme

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions destinées à l'activité orientées vers les voies publiques ou privées, ou disposant d'un linéaire de plus de 25 mètres doivent comporter :

- Soit des ouvertures justement proportionnées,
- Soit des matériaux de deux ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites...),
- Soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. La création de toitures terrasses végétalisées est recommandée.

Pour les constructions destinées à l'habitat, en cas de toitures à pente, les pentes des versants doivent être comprises entre 35° et 45°. La pente du toit des vérandas ne doit pas être inférieure à 10°.

- Sur une construction ou installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.
- Sur une construction ou installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture. En outre, la surface des panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture à pente ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la toiture.

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

Façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, le blanc pur étant interdit ; le traitement des murs d'une même construction doit rester cohérent sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la couleur des façades pourra reprendre les tons de la façade principale.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un panneau solaire ou photovoltaïque situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Sur une construction ou une installation existante, un panneau solaire ou photovoltaïque situé ne peut être implanté sur une façade visible depuis l'espace public.

Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

Clôtures

- **En bordure des emprises publiques**

Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences variées et locales, favorables au déplacement des espèces (Voir plaquette des essences locales du PNR

de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe)..

Néanmoins, en fonction des besoins des activités, elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un bardage rigide, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales (Voir plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

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

- **Sur les limites séparatives**

La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive,
- Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmontés d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures grillagées doivent prévoir des ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, au maximum tous les 8 mètres.

- **Dans tous les cas**

Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée.

Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Intégration des façades principales des commerces

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction.

Les enseignes de façade devront être discrètes, conçues dans un souci d'ensemble, intégrées et proportionnées au gabarit de la construction.

L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.

Les panneaux signalétiques devront être intégrés de manière harmonieuse.

Les enseignes de type « totem » en entrée de parcelle seront privilégiées. Elles devront faire l'objet d'un lettrage simple et le nombre de couleurs employé devra être limité.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.
En outre, 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

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

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

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

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

Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Article 10. Le stationnement

Normes de stationnement automobile

Pour rappel, le pétitionnaire doit se référer à l'article VI des « Dispositions générales » s'agissant des règles de stationnement communes à toutes les zones.

Destination	Norme de stationnement automobile	Normes de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Studio ou T1 : 1 place par logement T2 ou T3 : 1,5 place par logement T4 et plus : 2 places par logement	
Commerces	1 place par tranche de 30m ²	5m ² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place minimum et 1 place par tranche de 50m ² supplémentaire	5m ² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Industrie	En fonction des besoins liés à l'entreprise	
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de SDP	5m ² minimum 1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambre, 0,5 place par chambre supplémentaire	
Constructions et installations nécessaires au services ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	

REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj correspond au secteur de jardins.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uj I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Sont seuls admis dans la zone :

- Les constructions à destination de local technique et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les travaux, changements de destination et extensions des constructions existantes sur l'emprise foncière ;
- La création d'annexes des constructions existantes, de type abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- La création de piscine, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc.
- La création d'aires de stationnement perméables et durables,
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Uj II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 mètre.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance minimale de 0,60 mètre.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Les façades doivent être majoritairement en bois et présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Clôtures

- **En bordure des emprises publiques**

Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences variées et locales, favorables au déplacement des espèces.

Néanmoins, en fonction des besoins des activités, elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un bardage rigide, de préférence doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

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

- **Sur les limites séparatives**

La réalisation de clôtures végétalisées, favorables au déplacement des espèces est encouragée.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive,
- Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claires voies, de préférence doublé d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

- **Dans tous les cas**

Les haies proposeront une strate arbustive et arborée diversifiée dans le respect de la charte des essences locales « plantons le paysage » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Afin de favoriser le passage de la petite faune, des ouvertures de 10 à 20 cm de hauteur tous les 15 m devront être créées le long de la clôture.

Sont interdits les éléments dits décoratifs tels que statues, colonnades, ou autres représentations présentant un caractère ostentatoire.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, murs pleins d'aspect béton préfabriqué, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À l'exception des constructions et des usages du sols autorisés dans cette zone, la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts, et a fortiori en espaces de pleine terre.

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

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

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

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

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

Article 10. Le stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements devront être traitées en matériaux drainants et stabilisés afin de faciliter l'infiltration dans le sol.

TITRE 3

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat (phase 2 du château d'eau).

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre 1AU I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à l'exception des parcs d'attractions
		Cinéma	

	Destinations	Sous-destinations	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre 1 AU II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 7. Hauteur des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 10. Le stationnement

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe correspond au secteur d'urbanisation future sur la zone d'activités du Gros Chêne.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre 1AUe I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	
	Habitation	Logement	- Autorisé à condition d'être lié aux activités autorisées dans la zone, - Pour les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes, à condition de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

	Destinations	Sous-destinations	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à l'exception des parcs d'attractions
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous réserve d'être compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de risque ou de nuisance
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

	Destinations	Sous-destinations	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre 1A Ue II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 7. Hauteur des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 10. Le stationnement

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

TITRE 4

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

Elle comprend les quatre sous-secteurs suivants :

- Ae : zone d'activité isolée (STECAL)
- Ag : aires d'accueil des gens du voyage (STECAL)
- As : secteur de sédentarisation des gens du voyage (STECAL)
- At : zone de compostage (STECAL)

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre A I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	A
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En plus des exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	Destinations	Sous-destinations	A
	Habitation	Exploitation forestière	Interdit
		Logement	Autorisé : - si directement nécessaire à l'activité agricole - si constitue le logement de fonction de l'exploitation requérant une présence permanente et rapprochée - si intégré ou en continuité des constructions à destination agricole existantes ; - dans la limite d'un logement de 150 m² maximum de surface de plancher par exploitation agricole. Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés sont autorisées, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas altérer la qualité paysagère du site
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé s'il s'agit de changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole

	Destinations	Sous-destinations	A
			existante au moment de l'approbation du PLU, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site, et qu'il s'opère en faveur de l'hébergement hôtelier (gîte, chambres d'hôtes,...)
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Autorisé s'il s'agit de changements de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole existante au moment de l'approbation du PLU, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site, et qu'il s'opère en faveur des activités touristiques et de loisirs.
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	A
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit

Dispositions applicables au secteur Ae

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations nécessaires aux activités existantes, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dispositions applicables au secteur Ag

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif : des aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Dispositions applicables au secteur As

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes (mentions exclusives l'une de l'autre) :

Soit :

En l'absence de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sont autorisés le stationnement de caravanes et les constructions démontables liées au fonctionnement des terrains familiaux des gens du voyage.

Soit :

En l'absence de stationnement de caravanes sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dispositions applicables au secteur At

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations liées à l'activité de compostage en conformité avec la réglementation en vigueur dans ce domaine et sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre A II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 20 mètres de l'alignement des routes nationales,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

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

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

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en un retrait des voies et des emprises publiques.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

Dispositions applicables au secteur As

Pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'emprise au sol ne pourra excéder 5% de l'unité foncière.

En cas de stationnement de caravanes (cf. article 1), les constructions démontables liées au fonctionnement des terrains familiaux ne pourront excéder 15m² de surface de plancher.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitat est limitée à 8 mètres au faîtage.

La hauteur totale maximale des autres constructions est limitée à 14 mètres.

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

Dispositions applicables au secteur Ae

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Dispositions applicables au secteur As

La hauteur maximale des résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est limitée à 6 mètres au faîtage.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

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

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

Clôtures

Les clôtures devront nécessairement maintenir des perméabilités physiques afin de favoriser le passage de la petite faune. Toute clôture étanche ou opaque est interdite. Les clôtures seront constituées :

- Haies vives exclusivement composées d'essences variées et locales telles que proposées dans la plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe.
- doublées ou non d'un grillage léger avec poteaux en bois brut, d'une hauteur maximale de 1,50 m. Il devra être posé à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et présenter des caractéristiques techniques les rendant ni blessantes, ni piégeante pour la faune.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « Essences végétales »).

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières. Dans tous les cas, les essences locales seront préférées.

Dispositions applicables aux secteurs Ae, As et At

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces perméables dont 40% traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

Article 10. Le stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site.
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après

TITRE 5

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle à protéger en raison de ses qualités écologiques et paysagères et qui inclut le périmètre Natura 2000. Toutes les constructions nouvelles sont interdites pour une protection forte des paysages et de la biodiversité.

Elle comporte :

- le secteur **Nhs** correspondant à un secteur d'habitat isolé singulier, détourné au classement en forêt de protection.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal prise à la suite de l'approbation du PLU (insérer la date de la délibération), le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre N | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

			N
	Destinations	Sous-destinations	
Constructi	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit

			N
	Destinations	Sous-destinations	
	Habitation	Logement	Sont uniquement autorisés, les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas altérer la qualité paysagère du site
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations	

			N
	Destinations	Sous-destinations	
		publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités,	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit

			N
	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Peuvent être également autorisés en zone N :

- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les constructions mentionnées (existantes et régulièrement autorisées) précédemment localisées dans les zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, à condition qu'elles fassent l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire pourront être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables au secteur Nhs

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

- En cas de sinistre, seule la reconstruction à l'identique de la construction d'habitation existante et désignée au moment du classement en forêt de protection est autorisée ;
- Dans la limite du détournage de l'EBC, les carrières à chevaux sont autorisées, ainsi que la présence de chevaux dans les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre N II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions mentionnées précédemment doivent être implantées à :

- 20 mètres de l'alignement des routes nationales,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant et régulièrement autorisé à la date du PLU. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en un retrait des voies et des emprises publiques.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions mentionnées précédemment (existantes et régulièrement autorisées) doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, sylvicole ou forestière, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dispositions applicables au secteur Nhs

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, sylvicole ou forestière, l'emprise au sol ne pourra excéder l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions d'habitation et d'activités est limitée à 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

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

Dispositions applicables au secteur Nhs

Article non réglementé.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions mentionnées précédemment devront faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

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

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

Clôtures

Les clôtures devront nécessairement maintenir des perméabilités physiques afin de favoriser le passage de la petite faune. Toute clôture étanche ou opaque est interdite. Les clôtures seront constituées :

- Haies vives exclusivement composées d'essences variées et locales telles que proposées dans la plaquette des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse en annexe.
- doublées ou non d'un grillage léger avec poteaux en bois brut, d'une hauteur maximale de 1,50 m. Il devra être posé à 30 centimètres au-dessus de la surface

du sol et présenter des caractéristiques techniques les rendant ni blessantes, ni piégeante pour la faune.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants (cf. annexe relative aux « Essences végétales »).

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières. Dans tous les cas, les essences locales seront préférées.

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

Dispositions applicables au secteur Nhs

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces perméables dont 40% traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

Article 10. Le stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) à condition qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site.
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après.

ANNEXES

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (Source : *agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de « *Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station-service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large – qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou

écurie en torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces ouverts au public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains

riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

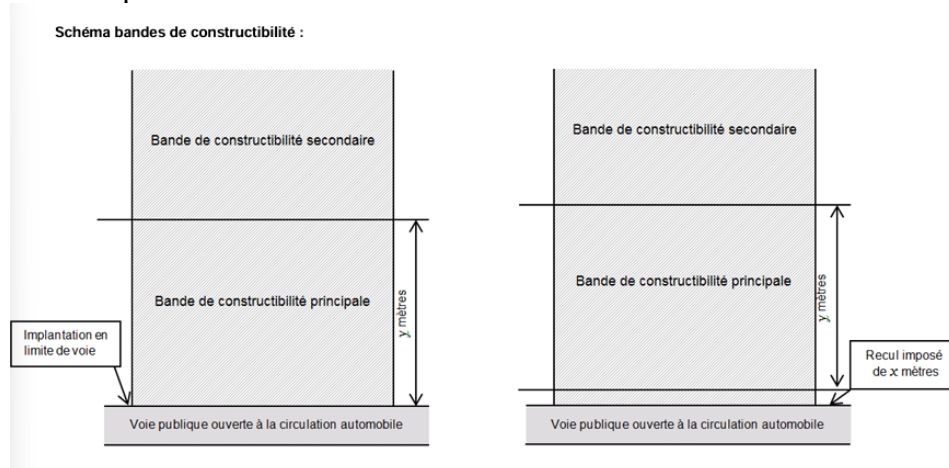
Bande de constructibilité :

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain afin de répartir les droits à bâtir au sein de la parcelle et de l'îlot. Ainsi, certains secteurs définissent des zones de constructibilité prioritaire. En général, deux bandes sont définies :

- la bande de constructibilité principale, permettant une constructibilité plus importante, est mesurée perpendiculairement en tout point de la limite de voie
- la bande de constructibilité secondaire, c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale, permettant l'accompagnement du bâti principal (extensions, annexes...)

Les voies publiques déclenchent l'application d'une bande de constructibilité. Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

Selon les dispositions du règlement des zones (imposant aux constructions un recul de x mètres par rapport à la voie), la bande de constructibilité pourra commencer à x mètres de la voie. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou entre deux voies, la bande de constructibilité s'applique à partir des différentes voies. Dans le cas d'un terrain bénéficiant de plusieurs bandes de constructibilité distinctes, les droits à bâtir se cumulent pas, mais se répartissent entre les différentes bandes de constructibilité.



Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain-pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes (stationnement à l'air libre, charreteries ou car-port par exemple).

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés

l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Coef de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

L'**héberge** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.
- Pour l'application le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la ou les limites séparatives.

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :
 - « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;
 - « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.* » ;
 - « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace

boisé classé préalable à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la communauté de communes et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : *NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME*, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2 – Liste des éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Liste des éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique :

Numéro	Type de construction	Adresse	Référence cadastrale	Eléments remarquables à préserver et dispositions spécifiques
1	Eglise	Place de l'Eglise	AN 118	- Jardin, - Mur de clôture en meulière, - Cheminement derrière le presbytère, bordé de murs en meulière.
2	Ancienne mairie	Place de l'Eglise	AN 119	- Modénatures, - Equilibre architectural.
3	Ancienne école de garçon	2, rue de la Bourbonnerie	AN 119	- Modénatures en brique, - Ferronnerie, - Toiture en zinc.
4	Maison de bourg	8, rue de la Bourbonnerie	AN 136	- Ferronnerie, - Modénature, - Façade en meulière.
5	Entre la maison rurale et de bourg	10, rue de la Bourbonnerie	AN 138	- Four à pain en saillie en meulière. - Façade en meulière.
6	Maison de la place de l'ancienne mairie	Place de l'Ancienne Mairie	AN 114-115-1	- Implantation à l'alignement, - Modénatures, - Lucarne, - Ferronnerie.
7	Maison de bourg	Equivalent 11, rue de la Bourbonnerie	AN 156	- Passage charretier donnant sur une cour, - Enduit rocaillé, - Ferronnerie, - Modénatures.
8	Maison de bourg	80, rue de la Bourbonnerie	AL 86-87	- Enduit rocaillé, - Modénature.
9	Maison de notable	22, rue de l'Artoire	AK 33	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures.
10	Villa	20, rue de l'Artoire	AK 234	- Portail, - Mur de clôture, - Ferronnerie.

11	Maison de notable	8, rue de la Forêt	AB 54	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures. - Les percements en façade sont autorisés à condition de retrouver les ouvertures d'origine.
12	Patrimoine rural	Angle rue de la Forêt / St Hubert	AB 156	- Croix de chemin au hameau de Saint-Hubert.
13	Patrimoine rural	Angle rue de la Forêt / St Hubert	AB 156	- Oratoire de Saint- Hubert.
14	Maison de bourg	3, rue de St Hubert	AB 46	- Ferronnerie, - Modénatures, - Lucarne, - Symétrie des ouvertures.
15	Maison de notable	14, rue de la Forêt	AB 45	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures, - Symétrie des ouvrants.
16	Maison de notable	59, rue de la Haie aux Vaches – côté rue des Chantiers	AB 12	- Corniche et modénatures, - Portail, - Murs de clôture, - Parc avec bassin
17	Maison de notable	30, rue du Gouvernement	AB 244	- Portail, - Mur de clôture, - Modénatures, - Parc, - Forme de toiture et charpente intéressante (aisseliers apparents).
18	Chapelle des Layes	Angle chemin des Essarts / Baudoins / Yvette et de la Butte Rouge	E 119	<i>Remarque : fait l'objet d'une demande de classement au titre des monuments historiques</i>
19	Château de l'Artoire	Rue de l'Artoire	D 577	- Portail, - Mur de clôture, - Modénature, - Etang.
20	Château de la Romanie	21, rue de Rome	AR 226	- Modénature, - Forme de toiture et charpente intéressante (aisseliers apparents).
21	Manoir des Gandines	Chemin John Larcombe	OC 313	- Bâtiment et parc remarquables.

22		Ferme de Montmort	AS 26-37-38-39	- Tour carré, - Intégrité de la cour, - Simplicité des volumes, - Nouveaux percements en toiture à condition d'être ouverts sur la cour, réalisés sur le tiers inférieur de la toiture et encastrés, - Nouveaux percements en façade à condition d'être ouverts sur la cour et de respecter les formes et les rythmes existants, - Présence d'une mare et de douves.
23		Ferme de la Massicoterie	OF 113-114-152	Volume simple et aspect épuré de la grange. Intégrité de la cour. Murs de clôture. Simplicité du volume du corps de ferme. Présence de deux grands porches. Nouveaux percements en toiture à condition d'être ouverts sur la cour, réalisés sur le tiers inférieur de la toiture et encastrés. Nouveaux percements en façade à condition d'être ouverts sur la cour et de respecter les formes et les rythmes existants. Présence de trois mares.
24		Ferme de la rue Verte	OE 331	- Intégrité de la cour. - Simplicité des volumes. - Nouveaux percements en toiture à condition d'être ouverts sur la cour, réalisés sur le tiers inférieur de la toiture et encastrés. - Nouveaux percements en façade à condition d'être ouverts sur la cour et de respecter les formes et les rythmes existants. - Présence d'une mare.
25		Ferme de la Tasse	OB 780	6)

Annexe 3 – Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Guide des couleurs et des matériaux du bâti



Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc
naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Edito

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse regroupe des bourgs, villages et hameaux aux qualités paysagères, urbaines et architecturales reconnues. Ce sont notamment les matériaux et techniques utilisés qui façonnent l'identité du bâti et lui donnent sa coloration et ses textures.

L'architecture traditionnelle puisait ses ressources dans un registre limité : d'une part, dans les matériaux locaux et d'autre part, en utilisant quelques pigments naturels et oxydes.

Cependant, cette belle harmonie de matière et de couleur tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte des savoir-faire liés au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Conscient de cet appauvrissement et dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc naturel régional a souhaité se doter de plusieurs outils pratiques, à destination d'un large public.

C'est pourquoi, en complément d'un cahier de recommandations architecturales et d'un guide éco-habitat, le Parc édite cette brochure de recommandations qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

Ce guide doit nous permettre de mieux comprendre, apprécier et donc de mieux respecter le bâti ancien mais aussi d'intégrer les constructions nouvelles.

Il explique comment utiliser les matériaux, associer les couleurs pour une meilleure intégration dans les sites. Il fait la synthèse d'une étude qui a porté sur l'ensemble du territoire du Parc.

A partir de nombreux prélèvements de matériaux, relevés et photographies, des palettes de couleur ont été sélectionnées pour les 5 grandes familles de bâti retenues. **Les palettes qui complètent cette brochure sont présentées sous forme de 5 guides disponibles dans les mairies ou à la Maison du Parc.**

Le but de cette charte de coloration n'est pas d'imposer mais de mettre à disposition des gammes de couleur en accord avec les tonalités générales du territoire et les catégories de bâtiment.

Je suis convaincu que ce guide pratique agira durablement sur l'harmonie des paysages de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Président du Parc naturel régional

Yves VANDEWALLE

2ème Edition

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Conception, illustrations et réalisation

Atelier 3D couleur, d'après l'étude réalisée par

l'Atelier 3D couleur

61, rue de Lancry 75010 Paris

Tel : 01 42 02 34 86

contact@atelier3dcouleur.com

Fabrication, impression

Pré-press : A com. Anssens

Imprimerie Champagnac, imprimé sur papier sans chlore

Contribution

M. Bernard ROMBAUTS

Comité de pilotage

Mme Corinne HELLEIN

Mme Marie FOURNIER

M. Jean-Philippe LENCLOS, Atelier 3D couleur

M. Jack PLAISIR, DIREN - Inspecteur des sites

M. Pascal PARRAS, SDAP 78

Architecte des Bâtiments de France

Mme Véronique THIOLLET-MONSENEGO :

Architecte-conseil du CAUE 78

M. Jean ROY : Maire-Adjoint de Cernay-la-Ville

Président de la Commission Urbanisme Habitat du Parc

M. Christian TREMPÉ, Maire-Adjoint de La-Celle-les-Bordes

Mme Catherine LE DAVAY, Maire-Adjoint de Saint-Forget

M. Daniel BALTZINGER, Président de l'Union des Amis du Parc

M. Laurent POUYES, Architecte

M. Charles Antoine de FERRIERES

Mme Anne CROS LE LAGADEC, Directrice du Parc

M. Bernard ROMBAUTS, Architecte du Parc

Mme Delphine REY, Paysagiste du Parc

Mme Virginie LE VOT.

Tiré à 2000 exemplaires en 2010

Photographies :

La grande majorité des photographies de cet ouvrage ont été faites dans le Parc naturel régional. Cependant quelques exemples ont été pris en dehors du périmètre du Parc.

Avertissement :

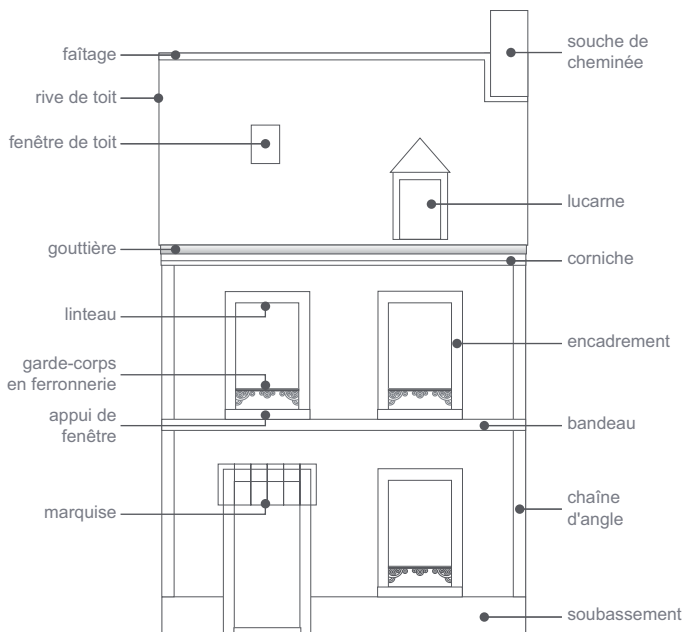
La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les illustrations et photos sont montrées à seul titre informatif.

Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs ne saurait aucunement être engagée quant au droit à l'image.

Sommaire

Introduction	p.01
L'analyse de site	p.03
Les matériaux du bâti	p.04
Recommandations générales et lexique	p.08
Les typologies architecturales	
Les maisons rurales	p.09
Les maisons de bourg	p.11
Les maisons bourgeoises	p.13
Les bâtiments agricoles	p.15
Les devantures commerciales	p.17
Les bâtiments d'activités	p.19
Méthode de sélection des couleurs	p.21
Application du nuancier-conseil	p.24
Recommandations générales	p.28
Adresses utiles	4ème de couverture



Introduction



A seulement 30 kilomètres de Paris, la Haute Vallée de Chevreuse a conservé des paysages et un patrimoine architectural exceptionnels. Situé au sud-est du département des Yvelines, le Parc naturel régional a été créé en 1985 et regroupe 21 communes.

La géographie et les paysages du Parc se caractérisent au sud par une partie de la forêt de Rambouillet et au nord par un plateau agricole entaillé de petites vallées et de côtes boisés où se sont implantés abbayes, parcs et châteaux aujourd'hui renommés.

Au cours de la deuxième partie du XXe siècle, la Haute Vallée de Chevreuse a connu des transformations importantes et une forte augmentation de sa population : ainsi, ce territoire rural est devenu en un demi-siècle un territoire péri-urbain entouré par des pôles importants comme Rambouillet, le plateau de Saclay ou Saint-Quentin-en-Yvelines.





L'architecture se caractérise par des bourgs, villages et hameaux qui ont conservé leurs matériaux et leurs trames historiques : les maisons rurales sont d'une facture modeste alors que les grandes fermes de plateaux témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Les bourgs de Chevreuse et de Rochefort-en-Yvelines sont remarquables par leur état de conservation. De nombreuses maisons bourgeoises illustrent la diversité des styles des XIX et XXe siècles, alors que les lotissements et les groupements d'habitations sont le reflet de l'urbanisation croissante.

C'est à ce titre qu'une **charte des couleurs et matières**, destinée à la mise en valeur du domaine bâti, paraît nécessaire et essentielle pour la cohérence de la perception du paysage et la mise en valeur d'un patrimoine régional original et sensible.



L'analyse de site

LES PRÉLÈVEMENTS DE MATÉRIAUX



Cette phase de travail est une partie essentielle de l'analyse de site.

En effet, grâce aux échantillons prélevés sur place, il est possible de se fonder sur les données objectives que fournit le bâti : ce sont les témoins originaux des couleurs et des matériaux de construction, et leurs multiples nuances sont représentatives de la richesse de leurs pigments et de leurs textures.

Sont rassemblés, ci-contre à gauche, différents prélèvements de matériaux de façades : pierres meulières ocrées, grès gris ou blond, rognons de silex, sables colorés prélevés dans les sablières locales, mortiers blancs à base de plâtre, tuiles de terre cuite rosées, ocrées ou brunes et surtout enduits aux teintes neutres (sable et grès blond), blondes et ocrées, ou encore ocre rouge grâce à l'ajout de briques pilées dans le mortier.



Les échantillons de peinture présentés ci-contre sont une synthèse des coloris observés de façon récurrente sur les portes et volets des habitations du Parc : neutres blanc, crème, ivoire ou gris, coloris classiques profonds, tels que vert wagon ou bleu foncé, rouges et bruns chaleureux, turquoises, bleus et verts en demi-teintes mais aussi des gris colorés roses ou taupe d'une grande élégance dont il faudra tenir compte pour la palette ponctuelle des menuiseries

Prélèvements de pierres meulières et de grès, de sables, d'enduits et de peintures de portes et de volets effectués sur le terrain.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI

La Haute Vallée de Chevreuse qui s'étend sur la partie ouest de l'ancien pays du Hurepoix correspond aux hauts bassins versants de l'Yvette et de la Rémarde. Ce territoire recèle dans son sol les quelques matériaux qui seront utilisés dans la construction au cours des siècles et qui vont lui donner son homogénéité de matières et de couleurs.

Ainsi, les argiles, les sables de Fontainebleau, la meulière* et le grès* sont-ils les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Ils donnent en quelque sorte la tonalité des paysages bâtis qui perdurent aujourd'hui, même si, depuis plus d'un siècle, de nouveaux matériaux et techniques se sont largement répandus.



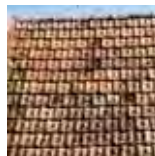
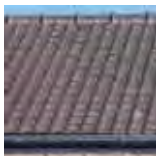
Les toitures

Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocres jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites. La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle, comme à Rochefort-en-Yvelines.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Les tôles d'acier nervuré sont de plus en plus utilisées pour couvrir les grands bâtiments aux faibles pentes (gymnases, bâtiments agricoles, ateliers). Ses teintes sont souvent choisies en mimétisme avec les couvertures traditionnelles (gris ardoise, brun rouge).



LES MATÉRIAUX DU BÂTI

Les murs ont été construits avec des moëllons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices.

Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.



Les enduits «à pierre vue» affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.



Les enduits couvrants masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.

Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire. Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI



Le rocaillage est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse. Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.

On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.



La brique existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture.

On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

Le plâtre est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises.

Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI



Les bardages en bois ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges). Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

Les bardages métalliques sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles avec un choix de peinture industrielle souvent de valeur claire (blanc, beige), peu harmonisé avec le site car beaucoup trop lumineux par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

Les menuiseries

Dans les constructions rurales, les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.

Les maisons de bourg utilisent une palette de couleur voisine.

Des couleurs plus vives sont appliquées sur les maisons bourgeoises.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lasures « ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les ferronneries

Les ferronneries et les garde-corps sont traditionnellement peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé).

Les clôtures

Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Recommandations générales

Les matériaux

Vérifier la composition exacte des produits (fiche technique ou emballage) et se préoccuper de leur impact environnemental.

À cause de son bilan écologique, *le P.V.C. est vivement déconseillé*. Pour les mises en œuvre, s'assurer de la compatibilité des produits avec les supports, du savoir-faire de l'entreprise, des époques d'application, etc...

Les enduits

Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.

Le ciment est à exclure du bâti ancien, il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.

On choisira les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté, etc.) en fonction de critères techniques, esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.

Les fabricants actuels proposent des enduits prêts à l'emploi avec une large gamme de couleurs dans laquelle on pourra retenir les teintes les plus approchantes des palettes proposées par le Parc.

Les revêtements

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants.

On évitera les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

Les menuiseries en bois

On utilisera des peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois.

On évitera les vernis et les teintes « ton bois ».

Les ferronneries seront peintes de préférence dans des couleurs sombres.

Pour les bardages en bois, on choisira des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur ces bardages en bois.

Lexique

BADIGEON : Mélange d'eau et de chaux utilisé en finition sur les façades. Les badigeons sont souvent colorés par des pigments ou des oxydes.

CHAÎNE D'ANGLE : Ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de la façade.

CHAUX : Liant obtenu par calcination du calcaire. En fonction de la teneur en argile, la chaux sera plus ou moins aérienne (qui fait sa prise à l'air) ou hydraulique (qui fait sa prise à l'eau).

GRES : Roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cémentation naturelle. Sur le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.

MEULIERE : Pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

MODENATURE : Ensemble des profils et des moulures d'une façade.

NU : Plan de référence correspondant à la surface de parement finie d'un mur ou d'un ouvrage.

PREMENT : Partie visible d'un ouvrage.

PIERRE VUE : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement des pierres.

ROCAILLAGE (ou rocaille) : Maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du Parc naturel.

SABLON : Sable de carrière à granulométrie très fine, dit « sable à lapin ».

TALOCHÉ : Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Les typologies architecturales

LES MAISONS RURALES, LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL ET LES FERMES



Bullion



Vieille Eglise-en-Yvelines



Dampierre



La Celle-les-Bordes

Les maisons rurales se situent essentiellement dans les villages et hameaux du Parc où elles s'organisent en groupement, accolées les unes aux autres. Les annexes s'adossent à l'habitation et aux murs mitoyens : cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent, depuis la rue, les ensembles de bâtis et de murs.

Pleines de charme, elles se caractérisent par une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée en longueur ou d'un étage, avec des combles ponctués d'une lucarne ou de tabatières.

La composition de la façade est caractérisée par l'absence de symétrie et simplement par la superposition de certaines ouvertures afin d'alléger la charge sur les linteaux.

Les toitures à 2 versants sont majoritairement en tuile plate mais on utilisait aussi l'ardoise.



Exemples de maisons rurales courantes

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette

A

POUR LES FACADES

▼

ocres rouges

▼

ocres orangés

▼

ocres jaunes

▼

neutres chauds

4 blancs colorés

Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives

A 01

A 02

A 03

A 04

12 teintes

Façades

A 05

A 06

A 07

A 08

A 09

A 10

A 11

A 12

A 13

A 14

A 15

A 16

4 teintes saturées

Soubassements

A 17

A 18

A 19

A 20

4 familles de couleurs déclinées en colonnes,

en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

POUR LES MENUISERIES

▼

gris colorés

▼

verts végétaux

▼

bleus turquoise

▼

ocres rouges

A 21

A 22

A 23

A 24

A 25

A 26

A 27

A 28

A 29

A 30

A 31

A 32

A 33

A 34

A 35

A 36

A 37

A 38

A 39

A 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :

Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

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

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN



Dampierre



Chevreuse



Rochefort



Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, **les maisons de bourg** créent un front bâti quasi continu encadrant la rue.

Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple: un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique.

Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.

Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée .

Les toitures sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.



Exemples de maisons de bourg courantes

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette
B

POUR LES FACADES

POUR LES MENUISERIES

	▼ ocres rouges	▼ ocres orangés	▼ oxydes jaunes	▼ neutres chauds		▼ gris colorés	▼ verts végétaux	▼ bleus turquoise	▼ ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04		B 21	B 22	B 23	B 24
12 teintes Façades	B 05	B 06	B 07	B 08		B 25	B 26	B 27	B 28
	B 09	B 10	B 11	B 12		B 29	B 30	B 31	B 32
	B 13	B 14	B 15	B 16		B 33	B 34	B 35	B 36
	B 17	B 18	B 19	B 20		B 37	B 38	B 39	B 40
4 teintes saturées Soubassements									
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.					4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles). Les ferronneries seront peintes <i>de préférence</i> avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.				

LES MAISONS BOURGEOISES



Clairefontaine



Saint-Forget-lès-Sablons



Le Mesnil-Saint-Denis



Milon-la-Chapelle

Les maisons bourgeoises, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité.

Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.

Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg : la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocaillages ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

Les toitures, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.



Exemples de maisons bourgeoises courantes

LES MAISONS BOURGEOISES

palette
C

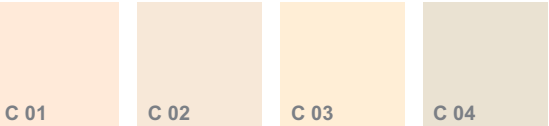
POUR LES FACADES

POUR LES MENUISERIES

4 blancs colorés
Encadrements des
portes et fenêtres,
corniches et rives

ocres rouges ocres orangés oxydes jaunes neutres chauds

gris colorés verts végétaux bleus turquoise ocres rouges



12 teintes
Façades



4 teintes saturées
Soubassements



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

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

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

LES BÂTIMENTS AGRICOLES



Bullion-Ronqueux



Vielle Eglise-en-Yvelines



Saint-Lambert-des-Bois

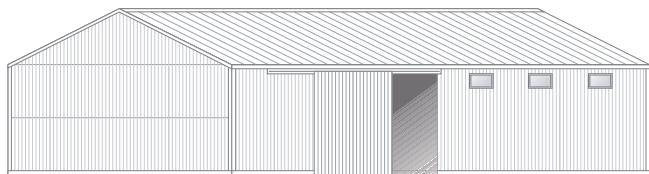


Choisel

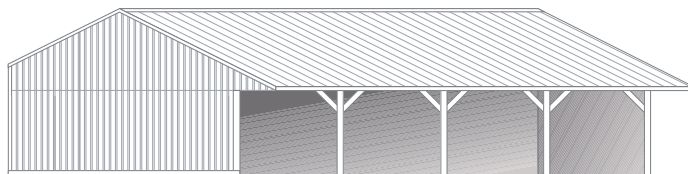
Les fermes des plateaux, construites autour de vastes cours, témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Autour des bâtiments à l'architecture traditionnelle sont venus se greffer de grands hangars dont les façades sont soit en bardage d'acier laqué aux coloris plus ou moins bien intégrés, soit en bois naturel ou lasuré qui se fondent dans le paysage.

En règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.



Exemple de grange fermée



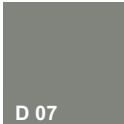
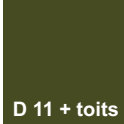
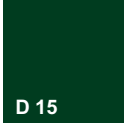
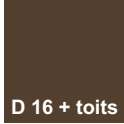
Exemple de grange ouverte

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette

D

POUR LES BARDAGES ACIER

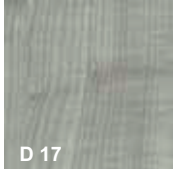
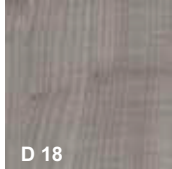
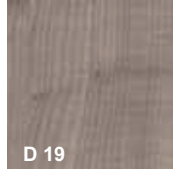
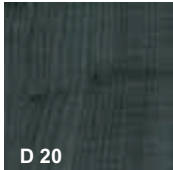
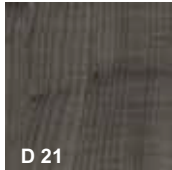
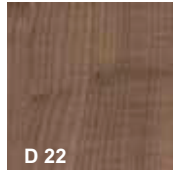
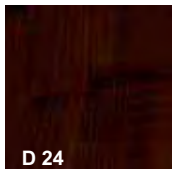
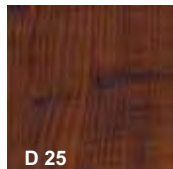
▼ neutres froids	▼ neutres chauds	▼ verts végétaux	▼ ocres et bruns
 D 01	 D 02	 D 03	 D 04 + toits
 D 05	 D 06	 D 07	 D 08
 D 09	 D 10	 D 11 + toits	 D 12 + toits
 D 13 + toits	 D 14 + toits	 D 15	 D 16 + toits

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

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :

Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier
prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

POUR LES BARDAGES BOIS

▼ verts végétaux	▼ gris bruns	▼ bruns
 D 17	 D 18	 D 19
 D 20	 D 21	 D 22
 D 23	 D 24	 D 25

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

LES DEVANTURES COMMERCIALES



Chevreuse



Chevreuse



Chevreuse



Gif-sur-Yvette



Chevreuse

Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines. Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechapissage (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



Exemple de devanture courante



LES DEVANTURES COMMERCIALES



POUR LES DEVANTURES

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

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

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS



Chevreuse



Saint-Rémy-lès-Chevreuse



Chevreuse



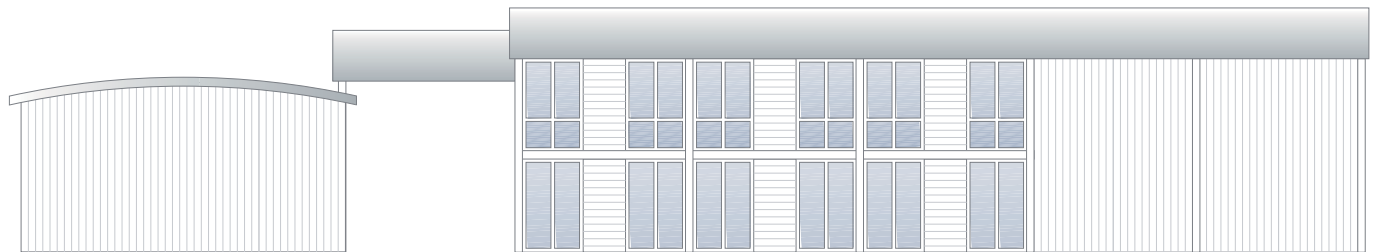
Lévis-Saint-Nom

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de **ces bâtiments d'activités** doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages du Parc.

En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages.

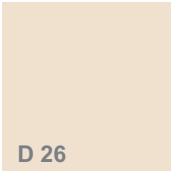
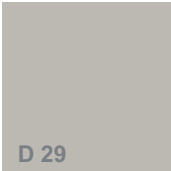
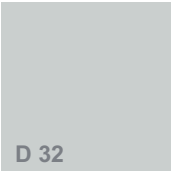
A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.



Bâtiment administratif ou services techniques

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

POUR LES MENUISERIES

▼ neutres et ocre rouge	▼ verts végétaux	▼ gris colorés
 D 26	 D 29	 D 32
 D 27	 D 30	 D 33
 D 28	 D 31	 D 34

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

Méthode de sélection des couleurs



1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres rouges

- Façade A 09
- Encadrements, rives, corniches A 01
- Soubassement A 17

2. Menuiseries

Choix de 3 teintes dans la colonne des bleus turquoise.

- Fenêtres A 23
- Volets A 31
- Porte A 39

Comment créer un contraste chaud-froid ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les verts végétaux
- Les bleus turquoise.

Méthode de sélection des couleurs



1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres orangés

- Façade **A 10**
- Encadrements, rives, corniches **A 02**
- Soubassement **A 18**

2. Menuiseries

Choix de 2 teintes dans la colonne des ocres rouges et d'un blanc dans la ligne des gris colorés.

- Fenêtres **A 21**
- Volets **A 24**
- Porte **A 36**

Comment créer un camaïeu chaud ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans les colonnes suivantes :

- Les blancs et les gris colorés chauds
- Les ocres rouges.

Méthode de sélection des couleurs



Comment créer une harmonie de gris ?

Couleurs des façades choisies dans la colonne suivante :

► Les neutres chauds.

Couleurs des menuiseries choisies parmi :

► Les gris neutres
 ► Les gris colorés (chauds ou froids).

1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des neutres chauds :

- Façade A 08
- Encadrements, rives, corniches A 04
- Soubassement A 20

2. Menuiseries

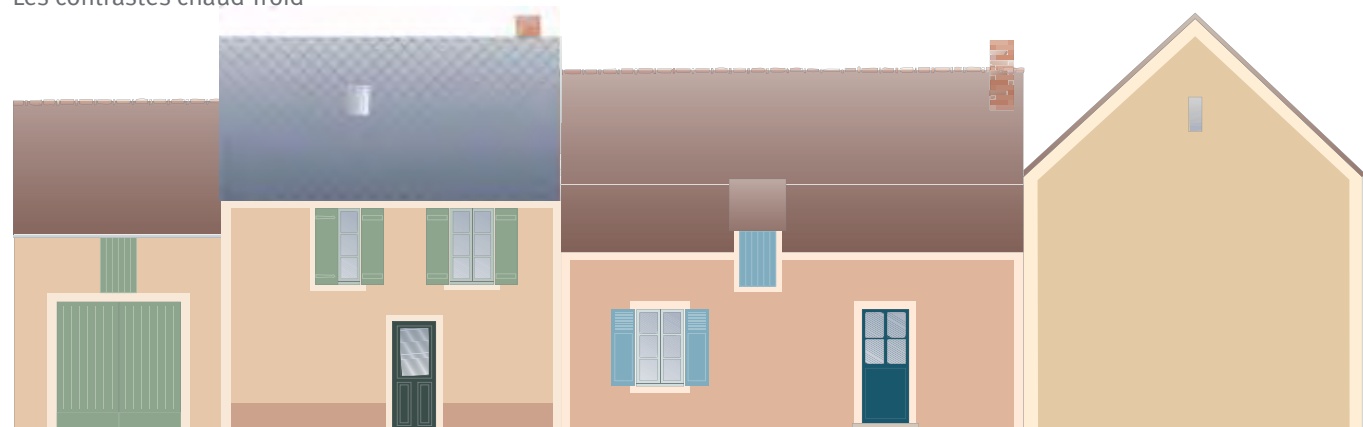
Choix de 2 teintes parmi les gris.

- Fenêtres A 23
- Volets A 23
- Porte A 29

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

Les contrastes chaud-froid



Couleur de façade - A 10
 Couleur de soubassement - A 18
 Couleur rives et encadrements - A 4
 Couleur de fenêtres - A 22
 Couleur de volets - A 30
 Couleur de portes - A 38

Couleur de façade - A 9
 Couleur rives et encadrements - A 1
 Couleur de fenêtres - A 23
 Couleur de volets - A 31
 Couleur de portes - A 39

Couleur de façade - A 11
 Couleur des rives - A 3



Couleur de façade - A 14
 Couleur de soubassement - A 18
 Couleur des rives et des encadrements - A 2
 Couleur de fenêtres - A 25
 Couleur de volets - A 25
 Couleur de portes - A 33

Couleur de façade - A 15
 Couleur des rives et des encadrements - A 3
 Couleur de fenêtres - A 23
 Couleur de volets - A 27
 Couleur de portes - A 27

Couleur de façade - A 13
 Couleur des rives - A 1

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

Les camaïeux chauds



Les harmonies de gris



Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR UNE SÉQUENCE URBAINE



Couleur de façade - **B 8**
Couleur de corniche - **B 1**
Couleur de fenêtres - **blanc**
Couleur de volets - **B 29**
Couleur de portes - **B 33**
Couleur de ferronneries - **B 33**



Couleur de façade - **B 12**
Couleur des encadrements - **B 4**
Couleur de fenêtres - **B 25**
Couleur de portes - **B 30**
Couleur de ferronneries - **B 30**
Couleur de devanture - **E 10**



Couleur de façade - **B 8**
Couleur des encadrements - **B 1**
Couleur de soubassement - **B 18**
Couleur de fenêtres - **B 23**
Couleur de volets - **B 27**
Couleur de portes - **B 31**
Couleur de ferronneries - **B 31**



Couleur de façade - **B 16**
Couleur des encadrements - **B 4**
Couleur de soubassement - **B 20**
Couleur de fenêtres - **blanc**
Couleur de volets - **B 25**
Couleur de portes - **B 24**
Couleur de ferronneries - **B 24**



Couleur de façade - **B 8**
Couleur des encadrements - **B 2**
Couleur de soubassement - **B 16**
Couleur de fenêtres - **B 21**
Couleur de volets - **B 33**
Couleur de portes - **B 37**
Couleur de ferronneries - **B 37**
Couleur de devanture - **E 17**



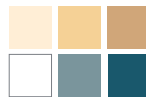
Couleur de façade - **B 7**
Couleur de corniche - **B 1**
Couleur de fenêtres - **B 23**
Couleur de volets - **B 35**
Couleur de portes - **B 39**
Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 10**
Couleur d'encadrements - **B 2**
Couleur de fenêtres - **B 24**
Couleur de portes - **B 40**
Couleur de ferronneries - **B 40**
Couleur de devanture - **E 6**



Couleur de façade - **B 9**
Couleur d'encadrements - **B 1**
Couleur de soubassement - **B 17**
Couleur de fenêtres - **B 25**
Couleur de volets - **B 30**
Couleur de portes - **B 34**
Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 11**
Couleur d'encadrements - **B 3**
Couleur de soubassement - **B 19**
Couleur de fenêtres - **blanc**
Couleur de volets - **B 31**
Couleur de portes - **B 39**
Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 6**
Couleur d'encadrements - **B 2**
Couleur de soubassement - **B 18**
Couleur de fenêtres - **B 21**
Couleur de volets - **B 32**
Couleur de portes - **B 36**
Couleur de ferronneries - **B 36**
Couleur de devanture - **E 11**

Application du nuancier-conseil

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES



Couleur de façade - **C 4**
 Panneaux, corniches et chaînes d'angles - **C 4 à 40%**
 Couleur de soubassement - **C 12**
 Couleur de fenêtres - **blanc**
 Couleur de volets - **C 29**
 Couleur de portes - **C 33**
 Couleur de ferronneries - **C 37**



Couleur de façade - **C 1**
 Panneaux en rocaille
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**
 Couleur de soubassement - **C 5**
 Couleur de fenêtres - **C 26**
 Couleur de portes et de ferronneries - **C 38**



Couleur de façade - **C 7**
 Couleur des panneaux - **C 11**
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**
 Couleur de soubassement - **C 15**
 Couleur de fenêtres - **C 25**
 Couleur de volets - **C 22**
 Couleur de portes et des ferronneries - **C 30**

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN



Couleur de façade - **B 7**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de volets - **B 22**
 Couleur de portes - **B 34**
 Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 6**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 25**
 Couleur de volets - **B 24**
 Couleur de portes - **B 40**
 Couleur de ferronneries - **B 40**



Couleur de façade - **B 9**
 Couleur de corniche - **B 1**
 Couleur de fenêtres - **B 21**
 Couleur de volets - **B 25**
 Couleur de portes - **B 33**
 Couleur de ferronneries - **B 37**

Recommandations générales

► N'hésitez pas à vous référer aux « *cahiers de recommandations architecturales* » et au « *guide éco-habitat* » édités par le Parc ◀

Mener son projet

- . Renseignez-vous auprès de votre mairie pour les autorisations administratives.
- . **Une déclaration préalable est nécessaire pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction.**
- . **Une autorisation d'occupation du domaine public peut être nécessaire pour placer les échafaudages.**

Il est important de prendre son temps et de s'entourer de conseils :

- . Vous pouvez demander un conseil ponctuel à un architecte du C.A.U.E 78 ou du Parc naturel.
- . Entourez-vous de professionnels compétents (architectes, entreprises).
- . Pensez à tous les éléments du projet jusque dans les détails : souche de cheminée, descente d'eau pluviale, grille de ventilation, etc. Pensez à bien intégrer les éléments techniques : boîte aux lettres, compteur, câbles d'alimentation.

Il est nécessaire de contacter les fournisseurs d'énergie au moins un mois avant le début des travaux.

- . Les antennes paraboliques seront choisies dans une teinte approchant le support en évitant le blanc.
- . Les choix de couleurs sur les palettes proposées par le Parc doivent se faire sur le site, en lumière naturelle et à différents moments de la journée.
- . *Il est indispensable*, pour les enduits et les peintures, *de faire des essais sur le chantier en petite surface* pour valider la commande de l'ensemble des produits ; en effet, la couleur n'a pas le même rendu sur un petit échantillon ou une plus grande surface. La matière du support et la texture ont aussi un impact sur le résultat.

Il est important de resituer son projet dans le contexte plus général du site, par exemple de la rue.

Lorsqu'on intervient sur le bâti ancien, il faut bien regarder et comprendre la construction : son ordonnancement, ses matériaux, son décor.

Des restaurations peuvent être partielles, ce qui permet de conserver les parties en bon état avec leur patine. Certaines restaurations demandent beaucoup de soin comme les modénatures et les rocaillages qu'il faut impérativement conserver.

Les constructions neuves peuvent s'inspirer d'une des palettes proposées par le Parc : celle-ci sera choisie en fonction du contexte d'implantation du bâtiment, exemple ; une maison neuve en bordure d'un village.

Adresses utiles

Des services de conseils gratuits :

PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Maison du Parc
Château de la Madeleine
Chemin Jean Racine
78472 CHEVREUSE Cedex
Tel : 01 30 52 09 09
Fax : 01 30 52 12 43
www.parc-naturel-chevreuse.fr
Atelier d'architecture, d'urbanisme
et de paysage

CAUE 78 CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES YVELINES

56, avenue de Saint-Cloud
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 07 78 66
Fax : 01 39 50 61 60
www.archi.fr/CAUE78

SDAP 78 SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

Architecte des Bâtiments de France
7, rue des Réservoirs
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 50 49 03
Fax : 01 30 21 76 18

Permis de construire ou
déclaration préalable :
Renseignements dans votre
mairie ou à la

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE

35, rue de Noailles
BP 1115 - 78011 Versailles Cedex
Tel : 0 810 63 78 09 ou 01 30 84 30 00
Serveur vocal : 01 30 84 30 01
Fax : 01 39 50 27 14
Mail : ddea-yvelines@equipement.gouv.fr
Site : www.yvelines.equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE VERSAILLES SAINT-GERMAIN Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STAVSG

36 bis, rue du Pontel
BP 5233
78175 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX
Tel : 01 39 10 36 30
Fax : 01 39 10 36 40
Mail : STA-St-Germain.DDEA-Yvelines
@equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE ST-QUENTIN-RAMBOUILLET Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STASQY

2, rue Stephenson
78181 ST-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX
Tel : 01 39 30 64 00
Fax : 01 30 43 50 68
Mail : STA-St-Quentin.DDEA-Yvelines
@equipement-agriculture.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE MANTES Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STAM

Rue des Pierrettes
78200 MAGNANVILLE
Tel : 01 30 63 22 52
Mail : STA-Mantes.DDEA-Yvelines
@equipement-agriculture.gouv.fr

EDITION

Parc naturel régional de la Haute
Vallée de Chevreuse

CONCEPTION, ILLUSTRATION ET RÉALISATION

Atelier 3D couleur, d'après l'étude
réalisée par l'Atelier 3D couleur
61, rue de Lancry 75010 Paris
Tel : 01 42 02 34 86
contact@atelier3dcouleur.com

IMPRESSION

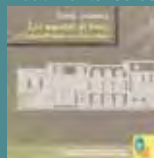
Imprimerie Champagnac
Imprimé sur papier sans chlore
Tiré à 1000 exemplaires en 2010



Guide couleurs
et matériaux



Guide grands
bâtiments isolés



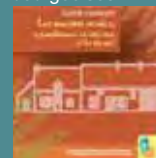
Guide maisons
de bourg



Guide devantures
commerciales

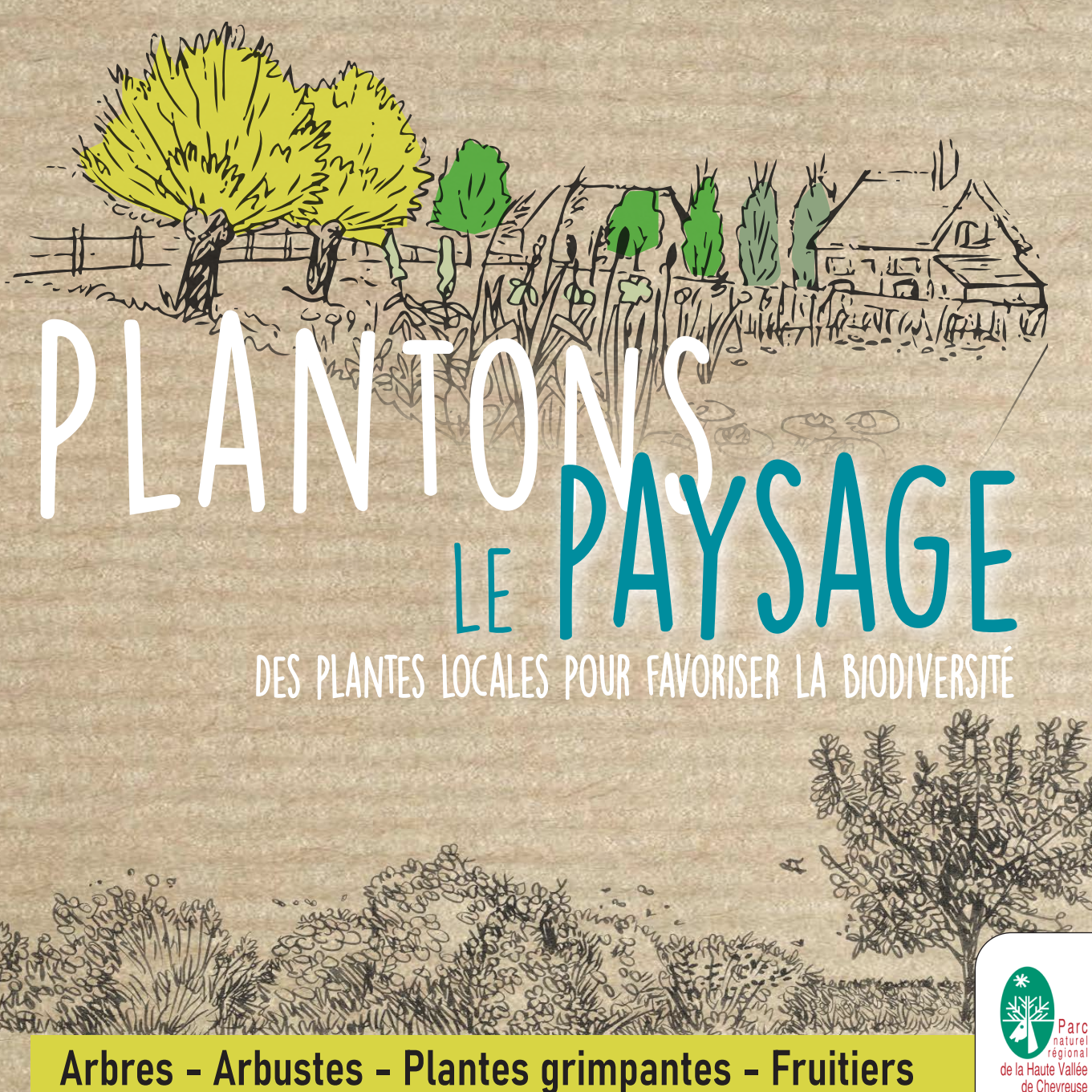


Guide maisons
bourgeoises



Guide maisons
rurales et fermes

Annexe 4 – Plaquette des essences « Plantons le Paysage - Des plantes locales pour favoriser la biodiversité » du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse



PLANTONS LE PAYSAGE

DES PLANTES LOCALES POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Arbres - Arbustes - Plantes grimpantes - Fruitiers



POURQUOI DES ESSENCES LOCALES ?

- Naturellement adaptées au climat, aux types de sol et à la faune
- Exigeant moins de soins, de traitements, d'engrais
- Source de pollen au bon moment pour les insectes et de nourriture pour les petits mammifères et les oiseaux
- Moins exigeantes en eau
- Mieux intégrées dans le paysage



STOP AU « BÉTON VERT » !

Les jardins de particuliers et les rues ont souvent des allures très semblables, en raison de l'utilisation massive pour leurs haies d'un petit nombre de végétaux. Thuyas, cyprès ou autres lauriers-cerises. Ces essences exotiques forment des haies épaisses et opaques et créent des paysages monotones.

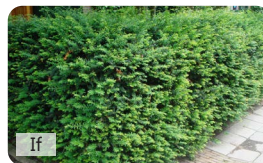
D'origine lointaine, elles peuvent être très impactantes pour l'environnement, ou très sensibles et peu résistantes face aux agressions : toxines émises par les racines de leurs voisins, maladies (ex : bupreste du thuya), parasites dont la propagation est rapide à cause de leur forte densité dans un espace réduit.

De plus, elles nécessitent des tailles régulières et fastidieuses.

Arbustes champêtres à tailler, ou à laisser libre...



Aubépine

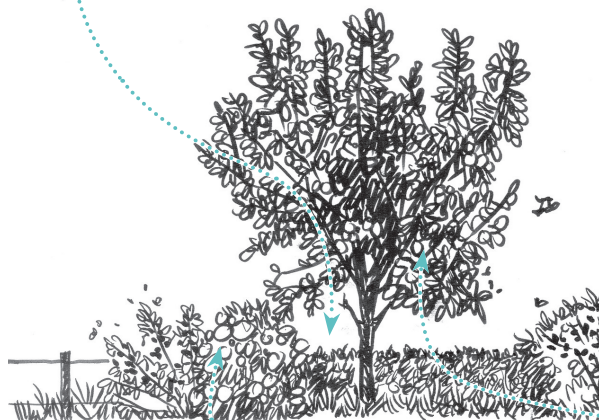


If



Charme

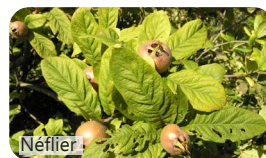
...et bourdaine, buis, epine-vinette, fusain, houx, noisetier, prunellier, troène, supportent très bien une taille régulière.



Arbustes à fruits...



Groseillier



Néflier



Aubépine

...et cassis, cormier, cornouiller mâle, églantier, framboisier, sureau, murier, noisetier, prunellier raviront les gourmands !

Arbustes persistants...



Troène



Houx

...et buis, if, troène, viorne lantane, vous offre un brise-vue efficace toute l'année.



Ajonc

Plantes grimpantes ?

Planter quelques plantes grimpantes au pied de vos arbustes apporteront une floraison supplémentaire en se mêlant dans les branches.
N'oubliez pas d'ajouter quelques pieds de chèvrefeuilles des bois, de clématites, de houblons ou de lierres dans votre haie...

COMPOSEZ VOTRE HAIE

Arbres

Quelques arbres dans votre haie vous protégeront du vent, qui sera freiné en les traversant. Mais ils vous apporteront aussi de l'ombre, produiront des fruits, deviendront un lieu de vie et de nourriture pour toute la faune...
Noisetier, cerisier, aubépine, pommier, merisier, frêne, chêne, châtaignier, cormier... cette alternance de petits arbres et d'arbres de haut-jet diversifieront votre haie.

Arbustes à fleurs...



Cornouiller mâle



Genêt

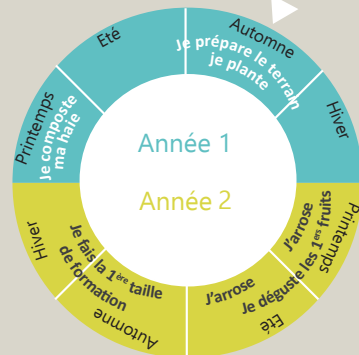


Viorne obier...

...et cormier, ajonc, néflier, chèvrefeuille, sureau... Cette association végétale vous garantit des fleurs au fil des saisons.

CALENDRIER

Sainte Catherine
(25 novembre)



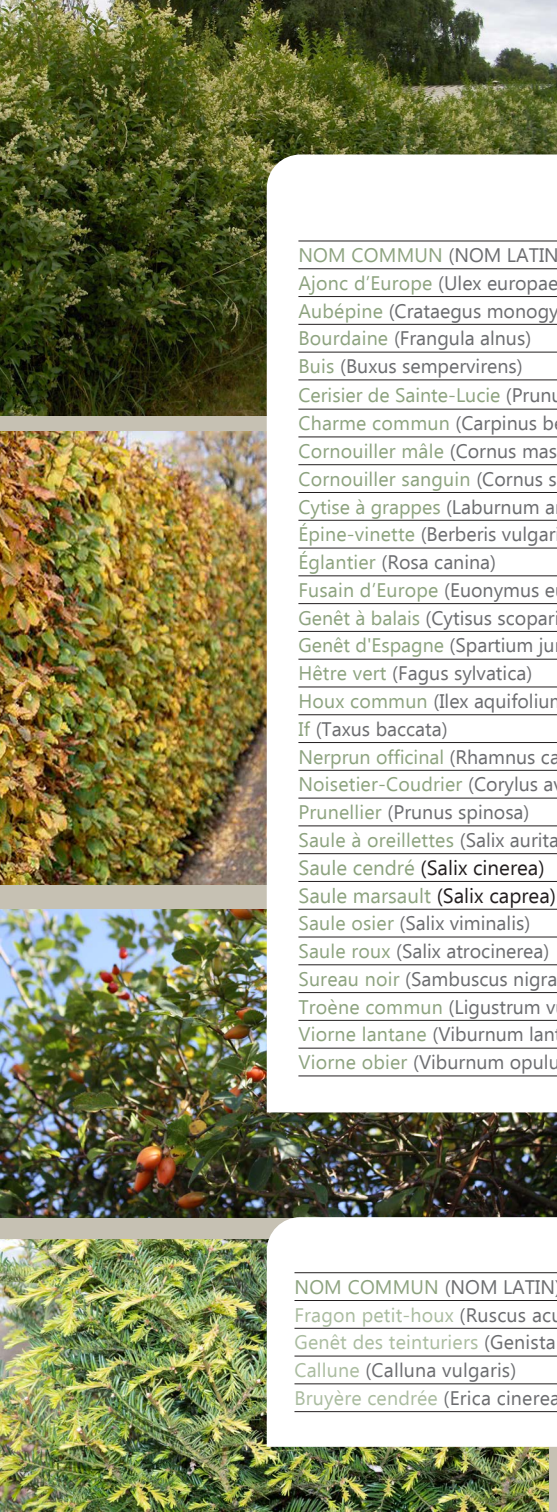
La préparation du sol peut être réalisée dès la fin de l'été ou en automne, avant la plantation entre novembre et mars.
Après la plantation, il faut protéger la plante. Le paillage augmente les chances de reprise des végétaux, favorise la croissance et facilite l'entretien, mais il faut quand même surveiller vos plants et les arroser !

PLANTES EXOTIQUES

Les êtres vivants ont noué au fil de l'évolution des relations d'interdépendance permettant à chaque espèce de trouver sa place et de réaliser son cycle biologique. Ce lien peut être très étroit notamment chez les insectes puisque certaines chenilles ne se nourrissent que d'une ou deux plantes. L'introduction de plantes exotiques perturbe donc la biodiversité locale en modifiant les composantes des espaces naturels.



20 m de haies d'essences locales variées peuvent abriter jusqu'à 100 espèces différentes d'animaux...
Plantez dans votre jardin un réservoir de biodiversité !



LES ARBUSTES

CROISSANCE :
●●● rapide
●● moyenne
● lente

FEUILLAGE :
✂ caduc
✂ persistant
✂ semi-persistant

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Peristance feuillage	Fruits	Couleur automnale
				PÉRIODE			
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1 à 4	●●●	●	Juin-octobre	✂		●
Aubépine (Crataegus monogyna)	4 à 10	●●	○	Mai	✂	●	●
Bourdaïne (Frangula alnus)	1 à 5	●●●	●	Mai-juin	✂		●
Buis (Buxus sempervirens)	1 à 10	●	●	Avril-juin	✂		●
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)	1 à 4	●●	○	mars-mai	✂	●	●
Charme commun (Carpinus betulus)	10 à 25	●●	●●	Avril-mai	✂		●
Cornouiller mâle (Cornus mas)	2 à 6	●●●	●	Février-mars	✂	●	●
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2 à 5	●●●	○	Mai-juillet	✂	●	●
Cytise à grappes (Laburnum anagyroides)	5 à 8	●●	●	Mai-juin	✂		●
Épine-vinette (Berberis vulgaris)	1 à 3	●●●	●	Printemps	✂	●	●
Églantier (Rosa canina)	2 à 5	●●●	●	Mai-juillet	✂	●	●
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	2 à 6	●	○	Avril-mai	✂	●	●
Genêt à balais (Cytisus scoparius)	1 à 3	●●●	●	Avril-juillet	✂		●
Genêt d'Espagne (Spartium junceum)	1 à 2	●●●	●	Mai-Juillet	✂		●
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20 à 45	●	●●	Avril-mai	✂		●
Houx commun (Ilex aquifolium)	2 à 25	●			✂	●	●
If (Taxus baccata)	10 à 20	●	○	Printemps	✂	●	●
Nerprun officinal (Rhamnus cathartica)	2 à 5	●●	●	Mai-juin	✂		
Noisetier-Coudrier (Corylus avellana)	2 à 5	●●	●●	Janvier-mars	✂		●
Prunellier (Prunus spinosa)	1 à 5	●●●	○	Mars-avril	✂	●	●
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1 à 3	●●		Avril-mai	✂		●
Saule cendré (Salix cinerea)	4 à 6	●●●	●	mars-avril	✂		●
Saule marsault (Salix caprea)	6 à 14	●●●	●	mars-avril	✂		●
Saule osier (Salix viminalis)	5	●●●		Avril-mai	✂		●
Saule roux (Salix atrocinerea)	3 à 6	●●●	●	Mars-avril	✂		●
Sureau noir (Sambucus nigra)	2 à 10	●●●	○	Juin-juillet	✂	●	●
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2 à 4	●●	○	Mai-juin	✂	●	●
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1 à 3	●●	○	Mai	✂	●	●
Viorne obier (Viburnum opulus)	4	●●	○	Mai-juin	✂		●

LES ARBRISSEAUX

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Caducité	Fruits	Couleur automnale
			COULEUR	PÉRIODE			
Fragon petit-houx (Ruscus aculeatus)	0,5 à 1	●	●	sept-avril	✂	●	●
Genêt des teinturiers (Genista tinctoria)	0,7 à 1	●●	●	juin-juillet	✂		●
Callune (Calluna vulgaris)	0,2 à 0,7	●●	●	juillet-sept.	✂		●
Bruyère cendrée (Erica cinerea)	0,2 à 0,5	●●	●	juillet-nov.	✂		●



LES ARBRES

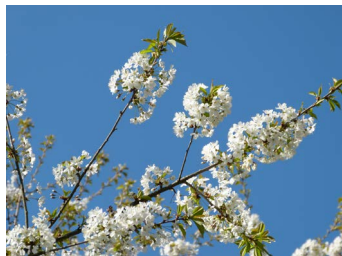


NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Fruits décoratifs	Couleur automnale
			COULEUR	PÉRIODE		
Alisier blanc (Sorbus aria)	8 à 10	...	○	Mai-juin	●	●
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10 à 20	...	○	Mai-juin	●	●
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15 à 30	...	● ●	Février-avril	●	●
Bouleau pubescent (Betula pubescens)	15 à 20	...	●	Début	●	●
Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)	15 à 20	...	● ●	Avril	●	●
Chataignier (Castanea sativa)	25 à 35	...	●	juin-juillet	●	●
Charme commun (Carpinus betulus)	10 à 25	...	● ●	Avril-mai		●
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20 à 30	...	●	Mars-mai	●	●
Chêne sessile (Quercus petraea)	20 à 40	...	● ●	Mai-juin	●	●
Érable champêtre (Acer campestre)	10 à 20	...	●	Avril-mai	●	●
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15 à 35	...	● ●	Avril-mai		●
Hêtre (Fagus sylvatica)	20 à 45	...	●	avril-mai		●
Merisier (Prunus avium)	15 à 20	...	○	Avril-juin	●	●
Orme champêtre (Ulmus minor)	20 à 35	...	●	Mars-avril		●
Peuplier noir (Populus nigra)	25 à 30	...	● ●	Mars-avril		●
Saule blanc (Salix alba)	15 à 20	...	● ●	Avril-mai		●
Saule fragile (Salix fragilis)	15 à 25	...	● ●	Avril-mai		●
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	10 à 15	...	○	Mai-juin	●	●
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20 à 30	...	●	Juin-juillet	●	●
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20 à 30	...	○	Juin-juillet	●	●
Tremble (Populus tremula)	25 à 30	...	○ ●	Mars-avril		●



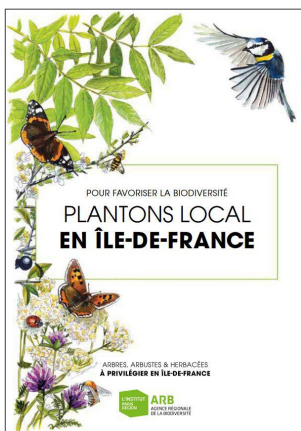
LES PLANTES GRIMPANTES

NOM COMMUN (NOM LATIN)	Hauteur (m)	Croissance	Floraison		Fruits décoratifs	Couleur automnale
			COULEUR	PÉRIODE		
Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)	2 à 4	...	●	Juin-octobre	●	●
Clématite européenne (Clematis vitalba)	20	...	○	Juin-août	●	●
Églantier (Rosa canina)	2 à 5	...	○	Mai-juillet	●	●
Houblon (Humulus lupulus)	2 à 5	...	●	Juin-août	●	●
Lierre (Hedera helix)	30	...	○	Juin-août	●	●



UN LABEL VÉGÉTAL LOCAL

Pour aller plus loin dans l'utilisation d'espèces adaptées à nos régions, des pépinières développent des gammes d'essences sauvages dont l'origine géographique locale est garantie par la marque Végétal local. Les semences sont récoltées sur des sujets sauvages dans chaque région écologique. 11 grandes régions écologiques existent en France métropolitaine, le Parc étant majoritairement situé en « Bassin parisien sud ». Cette filière est destinée favoriser l'utilisation de végétaux sauvages et locaux ayant conservé toute leurs adaptations génétiques locales, véritables clés du fonctionnement des écosystèmes. Cela permet d'amener une clarification de la provenance des plants : aujourd'hui, un jardinier ou une collectivité est parfois contraint de faire venir un plant de noisetier de l'autre bout de l'Europe pour planter « local »... ! Ce qui peut poser des problèmes de maladaptation, de transport inutile sur de longues distances ou encore d'introduction de maladies ou parasites. Plusieurs pépinières du territoire s'engagent dans cette démarche : surveillez l'apparition de ce label sur les étiquettes des plants en rayon et retrouvez les producteurs sur **www.vegetal-local.fr**



POUR APPROFONDIR....

L'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile de France a également publié un guide complet sur les essences d'arbres, arbustes et herbacées à privilégier dans notre région, en fonction des milieux (bois, pelouses, haies, bâti,...)

A retrouver sur **www.arb-idf.fr**



LES ARBRES FRUITIERS

L'arbre fruitier a de nombreux atouts : productions de fruits locaux et de saison, multiples tailles et formes adaptées à tout type de jardin (10 à 15 m en haute-tige, 3 à 6 m en basse-tige...), belle floraison décorative et nourricière pour les insectes, abri pour les oiseaux... Beaucoup de fruitiers se plaisent dans notre région : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, cognassiers, noyers, noisetiers, châtaigniers et autres fruits rouges, même les figuiers.

	Cueillette	Mise à fruits	Conservation	couteau	à cuire	Tarte	Cidre	Rusticité
POMMIERS								
Reinette Abry	Sept	●●●	●					●●●
Reinette du Mans	Oct	●●	●●●					●●●
Bénédictin	Oct	●●	●●					●
Belle de Pontoise	Oct	●●●	●●●					●
Faros	Oct	●●●	●●●					●
Belle Fille	Oct	●●	●					●●●
Gros Locard	Oct	●●●	●●●					●●●
Châtaignier	Oct	●●●	●●●					●●●
Colapuy	Nov	●●	●●●					●●●
Calville rouge	Oct	●●	●					●●●
Grand Alexandre	Sept	●	●					●
Reinette Clochard	Oct	●●●	●●					●●●
POIRIERS								
Catillac	Nov	●●	●●					●●●
PRUNIERS								
Reine Claude tardive de Chambourcy	Août	●●	●					●●

AUTRES

- Mise à fruits rapide
- Mise à fruits moyenne
- Mise à fruits lente
- Conservation rapide
- Conservation moyenne
- Conservation lente

	Cueillette	Mise à fruits	Conservation	couteau	à cuire	Tarte	Rusticité
Chataignier (Castanea sativa)	oct	●	●●●		X		●●●
Cognassier (Cydonia oblonga)	oct	●●	●●●		X		●●●
Cormier (Sorbus domestica)	oct	●●	●●		X		●
Noyer (Juglans nigra)	sept-oct	●	●●●	X			●
Néflier (Mespilus germanica)	oct	●●	●	X			●
Noisetier (Corylus avellana)	sept-oct	●●●	●●●	X			●●

LES PETITS FRUITS ROUGES

	Hauteur (m)	Croissance	Cueillette	Confitures	Tarte
NOM COMMUN (NOM LATIN)					
Cassis (Ribes nigrum)	1 à 2	●	Juillet		
Framboisier (Rubus idaeus)	1 à 2	●●●	Juin / Sept		
Groseiller commun (Ribes rubrum)	1 à 2	●●●	Juillet		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	0,5 à 2,5	●●●	Août		



OÙ ME PROCURER CES VÉGÉTAUX LOCAUX ?

PEPINIERES POMMERÉ

Arbres et arbustes
PÉPINIÈRE POMMERÉ
78720 SENLISSE



Spécialiste des grands arbres
PÉPINIÈRE THUILLEAUX
78460 CHOISEL



Arbres, arbustes, fruitiers et
grimpantes – arbustes
« Végétal local »
PÉPINIÈRE PESCHEUX THINEY
91400 GOMETZ-LA-VILLE



Arbres, arbustes, fruitiers et
grimpantes – arbustes certifiés
« Végétal local »
PÉPINIÈRE ALLAVOINE
91570 BIÈVRES



Arbres, arbustes, fruitiers et
grimpantes
JARDINERIE DE CHEVREUSE
78460 CHEVREUSE



Arbres, arbustes, fruitiers
et grimpantes
JARDINERIE DU MESNIL
78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS



Arbres, arbustes, fruitiers
et grimpantes
JARDINERIE POUILLAIN
78940 LA QUEUE-LEZ-YVELINES



Arbres et fruitiers
CHEZ MARIA DE SMET
ARBRES FRUITIERS
91470 FORGES LES BAINS



Arbres et fruitiers
PÉPINIÈRE DU VAL DES GRANGES
ARBRES FRUITIERS
28130 HANCHES



Annexe 5 – Fiches conseil « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

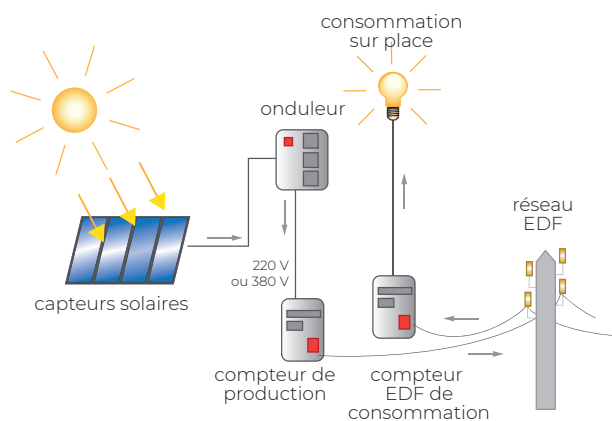
Quelques questions à se poser avant ! Si vous envisagez l'installation d'une petite production d'électricité solaire, pensez d'abord à réduire votre consommation d'électricité. L'électricité la plus verte est celle qu'on ne consomme pas ! Vigilance ... Ne rien signer sans évaluer votre devis. Les conseillers des ALEC sont là pour vous guider !

■ CONSOMMER OU VENDRE SON ÉLECTRICITÉ (INSTALLATION < 100 KWC) ?

Quel que soit votre choix, le courant ira toujours à l'utilisateur le plus proche...

Vente en totalité

Dans le cas de la vente de la totalité, l'installation est raccordée au réseau avec un compteur de production en parallèle du compteur de consommation. La totalité de l'électricité produite est injectée sur le réseau pour être vendue à un tarif d'achat fixé par l'Etat.

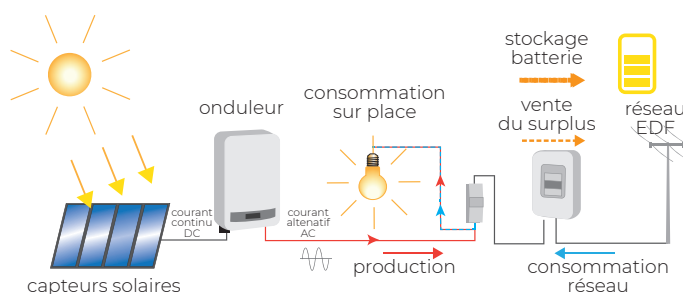


Installation photovoltaïque connectée au réseau

L'autoconsommation (totale ou vente du surplus)

Vous consommez sur place ce que vous produisez. Vous pouvez injecter dans le réseau ce que vous ne consommez pas ou stocker dans des batteries.

Vigilance... Il faut que les périodes où vous consommez l'électricité soient en adéquation avec les périodes de production soit idéalement entre 10h et 17h et de mai à septembre.



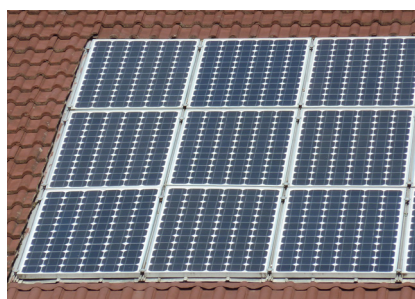
Installation photovoltaïque alliant consommation sur place et revente du surplus

■ TYPES DE CAPTEURS

Souples à couches minces
rendement
7 à 13%



Tuiles photovoltaïques



Mono ou poly cristallin : les technologies les plus éprouvées et les moins chères. Rendement 12 à 20%, durée de vie = 30 ans environ.



Thermiques : en panneaux ou en tubes. L'énergie solaire va permettre par exemple de chauffer de l'eau à destination des usages sanitaires, du système de chauffage d'une maison ou d'une piscine.

LES POINTS CLÉS D'UNE INSTALLATION PERFORMANTE

- **L'inclinaison sur le toit** : entre 30° et 45° (soit de 57 % à 100%)
- **L'orientation au soleil** : sud, sud-est ou sud-ouest
- **Le rayonnement solaire**
- **Limiter au maximum les ombrages** ;
- **Le Coefficient de rendement des panneaux et cellules** : variable selon la technologie
- **L'installation doit être bien ventilée**, l'augmentation de la température des modules fait baisser le rendement
- **La performance de l'onduleur** : capacité à restituer l'énergie présentée à son entrée avec un minimum de perte
- Le mode d'accroche et les déperditions dans les câblages : **choix de conception.**

Soigner les finitions. La pente joue beaucoup sur la visibilité et l'insertion paysagère de l'installation : 30° est un optimum technique mais aussi esthétique.

POUR MONTER MON PROJET D'ÉNERGIE SOLAIRE

- 1 Si je suis dans le cas d'un bâtiment existant, je prends conseil auprès des ALEC afin d'identifier mon potentiel d'économie d'énergie
- 2 J'estime mon potentiel sur le cadastre solaire du Parc naturel régional (PNR)
- 3 Mon projet est-il compatible ?
Je consulte ma mairie pour connaître les règles des documents d'urbanisme (PLU) et les différentes zones protégées au titre des patrimoines (Architecte des Bâtiments de France ABF)
Je m'informe sur les formalités à remplir : Permis de construire (PC), Déclaration Préalable (DP)
- 4 Je dessine mon projet en suivant les recommandations de fiches conseils du PNR, et avec l'avis technique du conseiller solaire InSunWeTrust du cadastre solaire pour le dimensionnement et le scénario de production/consommation
Ensuite je demande un devis en ligne sur le site du cadastre solaire
- 5 Je prends conseil ou avis auprès du PNR
- 6 Je dépose mon PC ou ma déclaration en mairie, mon dossier sera traité par les services instructeurs des intercommunalités et des mairies
- 7 Je signe définitivement mes devis après acceptation de mon projet par les services d'urbanisme
- 8 Je commence mes travaux.

FAQ

- Le temps de retour énergétique d'une installation est d'environ 3 ans.
- Les capteurs se recyclent à 94,7% et la filière française se développe.
- Aujourd'hui les fabricants garantissent 80% de rendement au bout de 20 ans.
- Il n'y a pas de terres rares dans les capteurs, ils sont composés à 75% de verre + aluminium pour le cadre + du silicium + composants (argent, cuivre).

QUELQUES REPÈRES TECHNIQUES

- **kWc** = kiloWatt crête = unité de mesure de puissance d'un capteur solaire photovoltaïque. Il correspond à la délivrance d'une puissance électrique de 1 Watt, sous de bonnes conditions d'ensoleillement et d'orientation.
- **Le Wc** représente la puissance électrique maximale pouvant être fournie par un capteur photovoltaïque dans des conditions de température et d'ensoleillement standard, soit :
 - un ensoleillement de 1 000 W/m²
 - une température ambiante de 25°C (au-delà de cette limite, le rendement des panneaux photovoltaïques diminue)
 - un ciel dégagé, vers midi par exemple
- Pour une même surface, plus le nombre de Wc est élevé, plus le capteur photovoltaïque est performant.
- 1 kWc correspond à une surface d'environ 10 m², mais en fonction de la technologie, elle peut varier de 7 à 20 m².
- En IDF, la production moyenne est de 1000kWh/kWc.

BOITE À OUTILS

- Cadastre solaire** pour calculer le potentiel solaire de son toit : parc-naturel-chevreuse.fr ou <https://bit.ly/30JquJE>
- Agences Locales de l'Énergie et du Climat**
 - dans les Yvelines : ALEC SQY www.alecsqy.org - contact par mail : conseil@alecsqy.org ou au 01 30 47 98 90
 - en Essonne : ALEC OE www.alec-ouest-essonne.fr - contact par mail : cie@alecoe.fr ou au 01 60 19 10 95
- Plateformes de la rénovation énergétique** :
 - dans les Yvelines : www.reperehabitat.fr
 - en Essonne : www.renover-malin.fr
- Atlas des patrimoines** : www.atlas.patrimoines.culture.fr
- Guide ADEME** : l'électricité solaire : www.ademe.fr/electricite-solaire-l
- Bibliographie complète** : www.photovoltaique.info
- CAUE 78** : www.caue78.fr
- CAUE 91** : www.caue91.asso.fr

Renseignements : 01 30 52 09 09 - photovoltaique@parc-naturel-chevreuse.fr

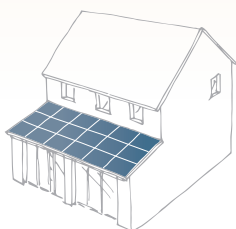
SUR LE

**BÂTI TRADITIONNEL
OU CONTEMPORAIN**

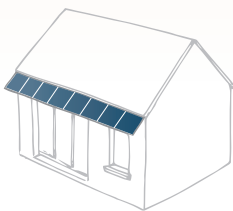
Les grandes règles de composition
sur des constructions récentes ou neuves

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

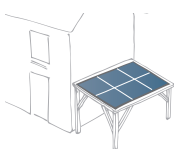
Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



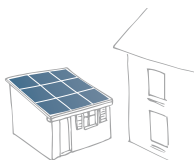
sur extension



sur auvent

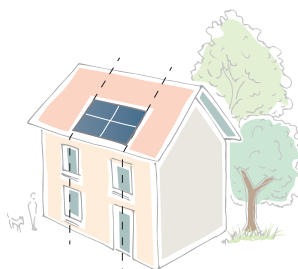


sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...



sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



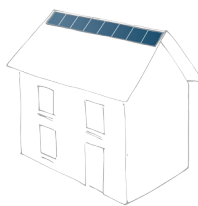
Selon les cas,
regrouper les
capteurs en un seul
élément de forme
rectangulaire, axé
sur les ouvertures de
façade, et positionné
en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS

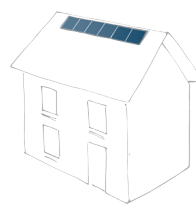


Si la technique le permet.
Sinon, il est préférable de les positionner sur
un autre support. Les capteurs encastrés sont
affleurant du nu extérieur de la couverture
(pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite
l'impact visuel.

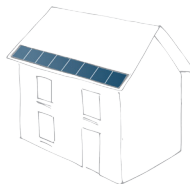
IMPLANTATION HORIZONTALE " EN BANDEAU "



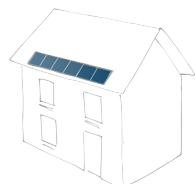
En haut de toiture, au niveau du faîtage



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



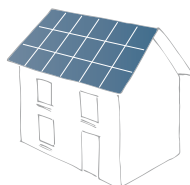
En pied de toiture, à l'égout du toit



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

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

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



CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



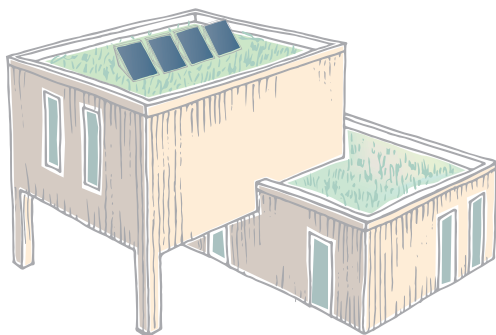
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



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

IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

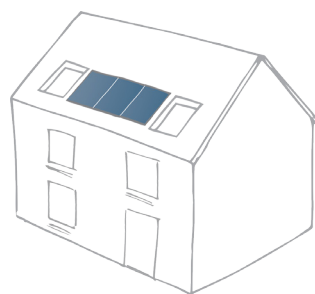
CAPTEURS EN ALLÈGE, MURS OU GARDE-CORPS



Dans le cas des allèges, traiter les capteurs comme un seul élément avec la fenêtre ;

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

COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09

Les maisons anciennes font partie du patrimoine local : il est donc important de préserver leurs caractéristiques lorsqu'on fait évoluer le bâti !

■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

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

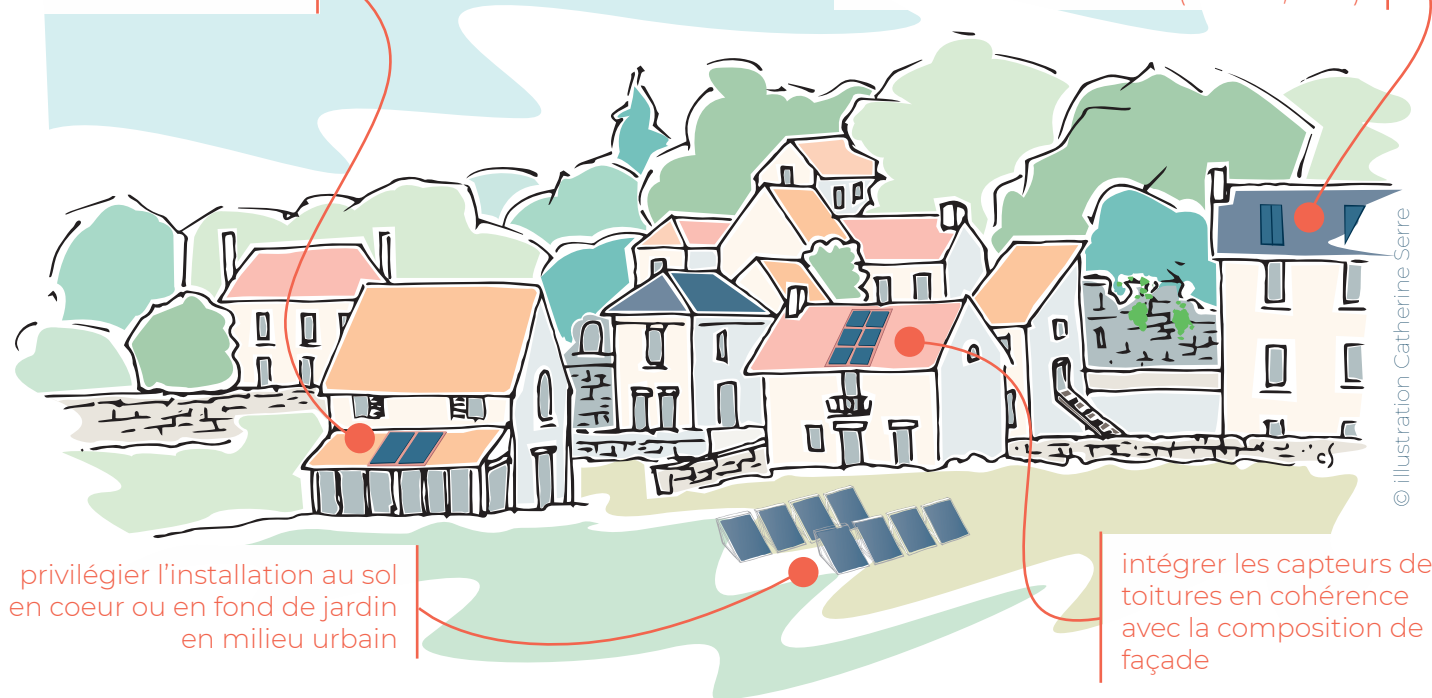
2. Non visibles depuis la rue

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

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

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)



Tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie (déclaration préalable). Les règlements applicables en matière d'implantation de capteurs solaires sont souvent précisés dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU). Il est donc vivement conseillé de le consulter avant de définir son projet.

Dans les sites historiques remarquables (ZPPAUP ou AVAP), en abords de monuments historiques, sur un édifice protégé au titre des Monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, les projets doivent être soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut s'opposer à un projet si celui-ci porte atteinte à l'intérêt patrimonial. Vous pouvez consulter la documentation du Parc sur le patrimoine local pour en connaître les enjeux.

Pour s'assurer de la faisabilité et de la pertinence d'une installation solaire, la consultation des agents du PNR, de l'ALEC, du CAUE ainsi que de l'UDAP de votre département est fortement recommandée.

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

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

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

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

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

3

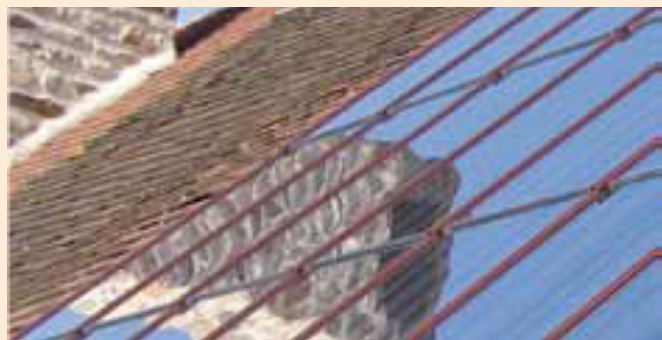
ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

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

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



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



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

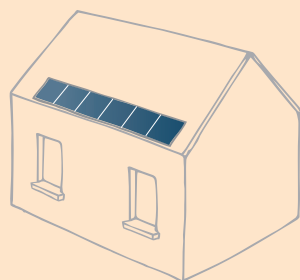
2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

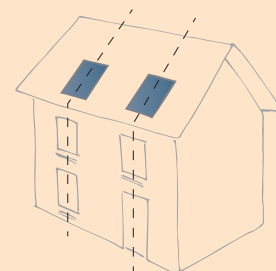
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

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

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



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



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

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.

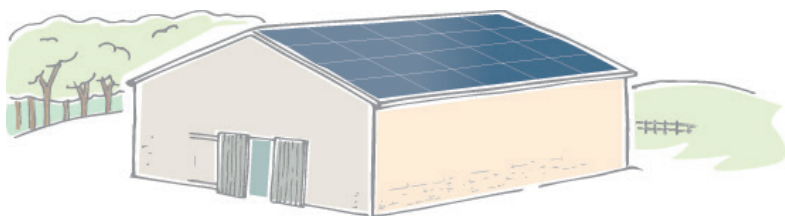


Exemple de disposition en bandeau et non saillante

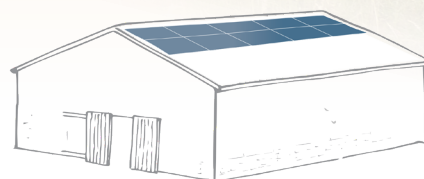
RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09

■ CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

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



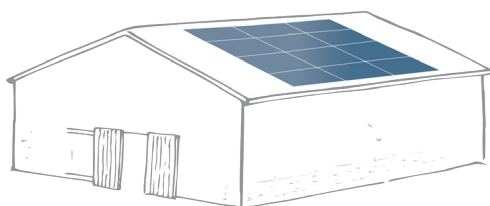
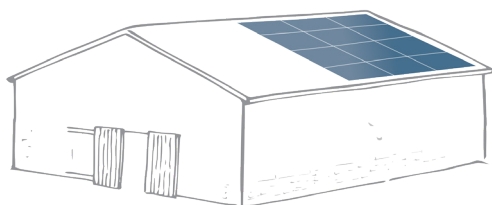
■ IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



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

■ REGROUPEMENT DES CAPTEURS

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

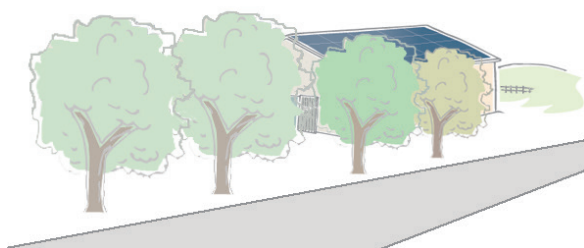


■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



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

■ INTÉGRATION PAYSAGÈRE



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

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

RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09