DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

LONGVILLIERS

1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU prescrit le 15 novembre 2010
PLU arrêté le 5 juin 2015
PLU approuvé le 3 juin 2016

1ère révision allégée du PLU approuvée le 20 mai 2022

1ère modification simplifiée du PLU approuvée le 6 novembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2026 approuvant la 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Longvilliers

Le maire,
Maurice Chanclud

Date : 16 octobre 2026
Phase : Approbation

N° de pièce : **4.1**

Mairie de **Longvilliers** 4, route de Rochefort (78730)
Tél : 01 30 41 33 96 courriel : mairie.longvilliers@wanadoo.fr

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 1 Champ d'application territorial 3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu 3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5
Article 4 Division du territoire en zones 6
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles 7
Article 6 Participation des constructeurs 7
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua 9
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub 17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh 25
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue 33
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 37
Chapitre V - Règles applicables à la zone 1AU 38
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 45
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A 46
Chapitre VII - Règles applicables au sous-secteur STECAL Ac1 54
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 58
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N 59
Chapitre IX - Règles applicables au secteur Nh 63
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés 70
Annexe 2 : Ouvrages édités par le parc naturel régional 75
Annexe 3 : liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies 76
Annexe 4 : Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance règlementaire 78

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture…) repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares…) repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13. En tout état de cause, le remblaiement des mares sera interdit.

Tout arrachage ou défrichement de haie en ripisylve (c'est-à-dire une haie située au bord d'un cours d'eau permanent ou non) repérées au titre de l'article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

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

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à

permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.
Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

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

Dispositions à respecter à proximité des rivières

Le long des rivières, il est rappelé que toute construction et toute terrasse et toute clôture sera contrainte à un retrait minimal par rapport au haut de berge selon les dispositions de l'article L 215-18 du code de l'environnement.

Risque cavités souterraines

L'arrêté préfectoral de 1986 valant servitude d'utilité publique a défini des zones à risques qui figurent au plan des servitudes annexé au dossier ; aux termes de l'article L.562-6 du code de l'Environnement, ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels prévisibles au titre de risque de mouvements de terrains (risques d'effondrement ou d'affaissement de sol). À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'inspection générale des carrières qui proposera des recommandations techniques. 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. À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités souterraines abandonnées, les règles suivantes sont à observer : les réseaux d'eaux pluviales et usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité ; en cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la législation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités souterraines abandonnées sont à proscrire ainsi que toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Forêt de protection

Par décret du 11 septembre 2009, la forêt de Rambouillet est classée en forêt de protection, servitude d'utilité publique. Aucun défrichement, aucune fouille, aucune emprise d'infrastructure publique ou privée, aucun exhaussement de sol ou dépôt ne peuvent être réalisés en forêt de protection à l'exception des équipements qui ont pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt et sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains. Dans ce dernier cas seulement, les travaux peuvent être effectués après en avoir avisé la direction départementale des territoires des Yvelines (DDT 78), au minimum deux mois avant par lettre recommandée et qu'elle n'y ait pas fait opposition. En forêt de protection, toutes les coupes sont soumises à une autorisation du Préfet, à demander auprès de la DDT 78. Le propriétaire peut s'il le souhaite faire approuver un règlement d'exploitation pour éviter des demandes au coup par coup. L'abattage des arbres morts, dangereux et chablis n'est pas soumis à autorisation.

Espaces boisés classés

En espace boisé classé, selon l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En ce sens, lorsque des zones non boisées sont incluses en espace boisé classé, tout aménagement ou opération qui empêcherait la venue naturelle des bois est interdit (fauchage, tonte, etc.).

Suppression ou réduction d'un espace boisé classé

La suppression éventuelle d'un espace boisé classé qui serait justifiée par le besoin de réaliser un équipement public ou d'intérêt général ne pouvant être implanté ailleurs, nécessite une justification montrant le caractère impératif de la demande au regard de l'équilibre qui doit être observé entre la protection de cet espace et les nécessités de l'urbanisation.

Dans ce cas, une étude d'incidence s'impose, montrant les conditions existantes et les conséquences qui en résulteraient en cas de déclassement sur l'environnement en général, sur les paysages, l'érosion des sols et l'équilibre naturel en particulier. L'ensemble de ces études et justifications doit être contenues dans le rapport de présentation qui doit également préciser les conditions dans lesquelles la demande a été formulée. Elle devra également être accompagnée de mesures compensatoires.

Coupes et défrichements en espace boisé classé

Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit : aucun défrichement ne peut donc y être autorisé. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumises à déclaration préalable.

Hors forêt de protection et espace boisé classé (L341-3 du Code forestier)

Les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

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.

Article 4 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :
- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ue, Uh ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs Ai, Ac et As auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Nh auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

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

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone
Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5 annulé
Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 Emprise au sol des constructions
Article 10 Hauteur maximale des constructions
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14 annulé
Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre du bourg et des hameaux.
Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
4. les constructions à destination agricole,
5. l'aménagement de terrains de camping,
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
7. les antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
8. les dépôts de véhicules,
9. les dépôts de matériaux divers,
10. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m,
11. les aires d'accueil des gens du voyage, les habitats légers de loisir, les garages collectifs de caravanes de même que les résidences mobiles de loisir.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif ;
- dans les « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
    - la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
    - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
    - le relief,
    - l'exposition par rapport au soleil,
    - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.
- En dehors des « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée au règlement graphique par un trait plein) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur, parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection, sous réserve de ne pas s'approcher du massif forestier, est autorisée l'extension des constructions existantes.
- les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés et situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au règlement graphique, seuls sont autorisés :
    - les abris de jardin, les garages et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30 m^2 ;
    - les piscines si elles ne sont pas couvertes ;
    - cependant, toute construction est interdite dans une bande de 5 m de largeur à compter des limites séparatives mitoyennes des zones agricole et naturelle.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Ua 5 annulé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m ; de plus, au hameau de Bouc-Étourdi, les constructions nouvelles d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m^2 devront être contenues dans une bande de 30 m calculés à partir de l'alignement.

Lorsqu'une légende particulière le précise au règlement graphique, la construction devra être implantée suivant le recul minimum dessiné.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

La construction doit être implantée :

soit sur une seule limite séparative par l'un des pignons, l'exigence concernant le pignon ne s'appliquant pas en cas d'extension,

soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 m, cette distance pouvant être ramenée à 1 m pour les abris de jardin.

Façade comportant des vues :

la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 6 m.

Piscines couvertes ou non quelle que soit leur superficie :

elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une emprise au sol inférieure à 40 m^2 ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être implantée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin.

Lorsqu'il s'agit de construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m^2, dans ce cas l'annexe peut être implantée en retrait d'une distance au moins égale à 1 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin ; lorsque cette construction est implantée en limite de la zone naturelle ou agricole, le retrait sera au moins égal à 5 m.

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

Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux constructions non contigües. Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m^2.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées par cet article.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 3 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 9 m ; des éléments architecturaux ponctuels d'une hauteur maximum de 5 m mesurée à l'égout pourront être autorisés (jonctions de bâtiments dont le niveau de rez-de-chaussée est différent, articulation entre deux corps de bâtiment…). Les parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépasseront pas 3 m à l'égout du toit.

Serres : leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 3 m.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 5 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

En cas de constructions existantes :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration 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.

Secteurs de points de vue identifiés au règlement graphique :

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

Prescriptions générales

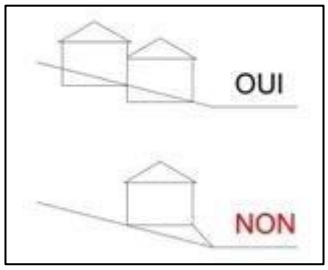
Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

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

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.



Pentes des toitures

- La construction principale, ses annexes et extensions présenteront deux pentes symétriques d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction.
- Les vérandas, peuvent présenter d'autres pentes – y compris une seule pente ou une toiture terrasse végétalisée– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Les serres présenteront au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Aspect des couvertures

- La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle, aspect 70 u/m^2, d'une teinte dont la référence est celle de la couverture de la nef de l'église de Longvilliers ; la tuile en bois (*tavaillon* ou *bardeau*) sera acceptée. Si la construction principale n'est pas couverte de matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives sont interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m. Le zinc et le cuivre sont acceptés pour des portions de bâtiments n'excédant pas 10% de la totalité de l'emprise au sol de la construction principale.
- Annexes : elles seront couvertes en tuile plate traditionnelle ou en matériaux identiques à la construction principale.
- En toitures terrasses, seuls sont acceptés le cuivre, le zinc, les surfaces végétalisées.
- Vérandas, verrières et serres : seuls les matériaux transparents rigides tels que le verre ou le polycarbonate sont acceptés.
- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
  - qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique
  - qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
  - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Ouvertures en toiture et en façade

- En toiture, seules sont acceptées les lucarnes à capucine (synonyme : à croupe), pendantes ou non, disposées en partie basse de la couverture.
- Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière.

- Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges, cette règle ne s'appliquant pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Façades

Les seuls matériaux autorisés sont :

- les murs traités en enduits *à pierres vues* ; dans ce cas, les murs de référence sont ceux de l'église de Longvilliers ;
- les enduits dont la teinte de référence est celle de la nef de l'église de Longvilliers ;
- les bardages aspect bois de teinte naturelle à pose verticale et sans finition ;
- la brique d'aspect traditionnel limitée à des éléments ponctuels ou décoratifs ;
- la bauge.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques sont interdits s'ils sont visibles de la voie publique.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique :**

- Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

Clôtures

Murs, portails, portillons et clôtures devront être traités simplement sans effet décoratif non justifié par la topographie.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures autorisées sont :

- les murs en moellons enduits à *pierre vue* avec chaperon en tuile plate, d'une hauteur maximale de 1,80 m sauf dans les cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs en parpaings enduits finition grattée avec chaperon en tuile plate, d'une épaisseur supérieure à 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murs bahuts réalisés en moellons enduits à *pierre vue* ou en parpaings enduits finition grattée, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non d'une grille métallique, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les clôtures en demi échalas de châtaignier, jointifs et posés verticalement, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur inférieure à 1,60 m fixé sur poteaux métalliques, et composées des essences figurant à l'article 13.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places dont 1 couverte, incluse ou accolée à la construction par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination ;

pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 30 m^2, il n'est exigé que 2 places de stationnement sur la parcelle.

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau:

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 15 m^2 de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Les camping-cars seront obligatoirement remisés dans des emplacements couverts et clos.

Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Superficie à maintenir non imperméabilisée

- Terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1 100 m^2 : 50% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.
- Terrains d'une superficie supérieure à 1 100 m^2 : 70% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Plantations à réaliser

Des plantations à réaliser pourront être imposées dans certaines franges de la zone en limite de parcelles contiguës à la zone agricole ou naturelle ; ces plantations à réaliser seront composées d'essences locales.

Article Ua 14 annulé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables (voir annexe 1),
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extensions urbaines relativement récentes.
Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions à destination agricole,
4. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
5. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
6. l'aménagement de terrains de camping,
7. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
8. les antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
9. les dépôts de véhicules,
10. les dépôts de matériaux divers,
11. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m,
12. les aires d'accueil des gens du voyage, les habitats légers de loisir, les garages collectifs de caravanes de même que les résidences mobiles de loisir.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif ;
- Dans les « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
    - la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
    - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
    - le relief,
    - l'exposition par rapport au soleil,
    - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.
- En dehors des « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée au règlement graphique par un trait plein) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur, parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection, sous réserve de ne pas s'approcher du massif forestier, est autorisée l'extension des constructions existantes.

- Les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés et situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au règlement graphique, seuls sont autorisés :
    - les abris de jardin, les garages et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30 m^2 ;
    - les piscines si elles ne sont pas couvertes ;
    - cependant, toute construction est interdite dans une bande de 5 m de largeur à compter des limites séparatives mitoyennes des zones agricole et naturelle.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des

eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Ub 5 annulé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 6 m. Lorsqu'une légende particulière le précise au règlement graphique, la construction devra être implantée suivant le recul minimum dessiné.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

La construction doit être implantée :

soit sur une seule limite séparative par l'un des pignons, l'exigence concernant le pignon ne s'appliquant pas en cas d'extension,

soit en retrait d'une distance au moins égale à 6 m, cette distance pouvant être ramenée à 1 m pour les abris de jardin.

Façade comportant des vues-:

la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 8 m.

Piscines couvertes ou non quelle que soit leur superficie :

elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une emprise au sol inférieure à 40 m^2 ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être implantée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin.

Lorsqu'il s'agit de construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m^2, dans ce cas l'annexe peut être implantée en retrait d'une distance au moins égale à 1 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin ; lorsque cette construction est implantée en limite de la zone naturelle ou agricole, le retrait sera au moins égal à 5 m.

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

Une distance minimale de 12 m est imposée entre deux constructions non contigües. Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m^2.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.
L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées par cet article.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 3 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 9 m ; des éléments architecturaux ponctuels d'une hauteur maximum de 5 m mesurée à l'égout pourront être autorisés (jonctions de bâtiments dont le niveau de rez-de-chaussée est différent, articulation entre deux corps de bâtiment…). Les parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépasseront pas 3 m à l'égout du toit.

Serres : leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 3 m.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 5 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

En cas de constructions existantes :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration 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.

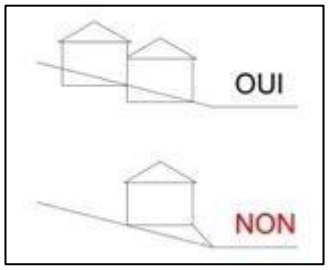
Secteurs de points de vue identifiés au règlement graphique :

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.
Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m².
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de l'espace public.
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.



Pentes des toitures

- La construction principale, ses annexes et extensions présenteront deux pentes symétriques d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction.
- Les vérandas, peuvent présenter d'autres pentes – y compris une seule pente ou une toiture terrasse végétalisée– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Les serres présenteront au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Aspect des couvertures

- La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle, aspect 70 u/m^2, d'une teinte dont la référence est celle de la couverture de la nef de l'église de Longvilliers ; la tuile en bois (*tavaillon* ou *bardeau*) sera acceptée. Si la construction principale n'est pas couverte de matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives sont interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m. Le zinc et le cuivre sont acceptés pour des portions de bâtiments n'excédant pas 10% de la totalité de l'emprise au sol de la construction principale.
- Annexes : elles seront couvertes en tuile plate traditionnelle ou en matériaux identiques à la construction principale.
- En toitures terrasses, seuls sont acceptés le cuivre, le zinc, les surfaces végétalisées.
- Vérandas, verrières et serres : seuls les matériaux transparents rigides tels que le verre ou le polycarbonate sont acceptés.
- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
  - qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique
  - qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
  - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Ouvertures en toiture et en façade

- En toiture, seules sont acceptées les lucarnes à capucine (synonyme : à croupe), pendantes ou non, disposées en partie basse de la couverture.
- Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière.

- Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges, cette règle ne s'appliquant pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Façades

Les seuls matériaux autorisés sont :

- les murs traités en enduits *à pierres vues* ; dans ce cas, les murs de référence sont ceux de l'église de Longvilliers ;
- les enduits dont la teinte de référence est celle de la nef de l'église de Longvilliers ;
- les bardages aspect bois de teinte naturelle à pose verticale et sans finition ;
- la brique d'aspect traditionnel limitée à des éléments ponctuels ou décoratifs ;
- la bauge.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques sont interdits s'ils sont visibles de la voie publique.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique :**

- Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

Clôtures

Murs, portails, portillons et clôtures devront être traités simplement sans effet décoratif non justifié par la topographie.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures autorisées sont :

- les murs en moellons enduits à *pierre vue* avec chaperon en tuile plate, d'une hauteur maximale de 1,80 m sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs en parpaings enduits finition grattée avec chaperon en tuile plate, d'une épaisseur supérieure à 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murs bahuts réalisés en moellons enduits à *pierre vue* ou en parpaings enduits finition grattée, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non d'une grille métallique, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les clôtures en demi-échalas de châtaignier, jointifs et posés verticalement, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur inférieure à 1,60 m fixé sur poteaux métalliques, et composées des essences figurant à l'article 13.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places dont 1 couverte, incluse ou accolée à la construction par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination ;

pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 35 m^2, il n'est exigé que 2 places de stationnement sur la parcelle.

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 15 m^2 de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Les camping-cars seront obligatoirement remisés dans des emplacements couverts et clos.

Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Superficie à maintenir non imperméabilisée

- 70 % au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables ;
- en cas d'annexes et d'extensions dont la surface de plancher, réalisée en une ou plusieurs fois, est au total inférieure ou égale à 20 m^2, cette règle ne s'appliquera pas.

Plantations à réaliser

Des plantations à réaliser pourront être imposées dans certaines franges de la zone en limite de parcelles contiguës à la zone agricole ou naturelle ; ces plantations à réaliser seront composées d'essences locales.

Article Ub 14 annulé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables (voir annexe 1),

- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

De plus, les préconisations environnementales figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectées.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh

Le **secteur Uh** correspond aux parties de la commune où le bâti existant pourra évoluer.
Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

1. Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
2. les constructions à destination industrielle,
3. les constructions à destination d'entrepôts,
4. les constructions à destination agricole,
5. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
6. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
7. l'aménagement de terrains de camping,
8. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
9. les antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
10. les dépôts de véhicules,
11. les dépôts de matériaux divers,
12. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m,
13. les aires d'accueil des gens du voyage, les habitats légers de loisir, les garages collectifs de caravanes de même que les résidences mobiles de loisir.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulière

1. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif ;
2. Les annexes et les extensions des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
    a. 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est inférieure ou égale à 100 m^2,
    b. 25% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure à 100 m^2 et inférieure à 200 m^2,
    c. 20% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure ou égale à 200 m^2, l'emprise au sol de ces annexes et extensions réalisées en une ou plusieurs fois ne pouvant pas dépasser 60 m^2.

    L'emprise au sol ne comprend pas les tennis et piscines non couverts ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m^2.
3. Dans les « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
    a. la limite réelle du massif boisé, telle qu'elle figure au règlement graphique (sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »),
    b. la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
    c. le relief,
    d. l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.

4. En dehors des « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée au règlement graphique par un trait plein) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur, parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection, sous réserve de ne pas s'approcher du massif forestier, est autorisée l'extension des constructions existantes.
5. Les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés et situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au règlement graphique, seuls sont autorisés :
    a. - les abris de jardin, les garages et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30 m^2 ;
    b. - les piscines si elles ne sont pas couvertes,
    c. - cependant, toute construction est interdite dans une bande de 5 m de largeur à compter des limites séparatives mitoyennes des zones agricole et naturelle.

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Uh 5 annulé

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 6 m. Lorsqu'une légende particulière le précise au règlement graphique, la construction devra être implantée suivant le recul minimum dessiné. Lorsqu'une légende particulière le précise au règlement graphique, la construction devra être implantée suivant le recul minimum dessiné.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

La construction doit être implantée :

soit sur une seule limite séparative par l'un des pignons, l'exigence concernant le pignon ne s'appliquant pas en cas d'extension,

soit en retrait d'une distance au moins égale à 6 m, cette distance pouvant être ramenée à 1 m pour les abris de jardin.

Façade comportant des vues-:

la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 6 m.

Piscines couvertes ou non quelle que soit leur superficie :

elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une emprise au sol inférieure à 40 m^2 ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être implantée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin.

Lorsqu'il s'agit de construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m^2, dans ce cas l'annexe peut être implantée en retrait d'une distance au moins égale à 1 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin ; lorsque cette construction est implantée en limite de la zone naturelle ou agricole, le retrait sera au moins égal à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

ils doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Le long des rivières, une bande d'une largeur de 5 m, mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception :

- d'extension de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

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

Une distance minimale de 12 m est imposée entre deux constructions non contigües. Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m^2.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.
L'emprise au sol est réglementée par l'article 2 ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées par le présent article.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m^2 :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 3 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 9 m ; des éléments architecturaux ponctuels d'une hauteur maximum de 5 m mesurée à l'égout pourront être autorisés (jonctions de bâtiments dont le niveau de rez-de-chaussée est différent, articulation entre deux corps de bâtiment…). Les parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépasseront pas 3 m à l'égout du toit.

Serres : leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 3 m.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m^2 :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 5 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Secteurs de points de vue identifiés au règlement graphique :

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

En cas de constructions existantes :

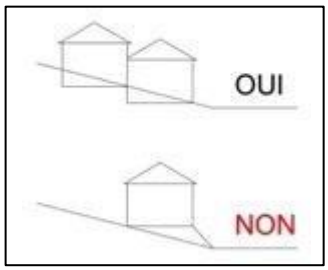
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m^2.
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de l'espace public.
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.



Pentes des toitures

- La construction principale, ses annexes et extensions présenteront deux pentes symétriques d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction.
- Les vérandas, peuvent présenter d'autres pentes – y compris une seule pente ou une toiture terrasse végétalisée– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Les serres présenteront au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Aspect des couvertures

- La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle, aspect 70 u/m^2, d'une teinte dont la référence est celle de la couverture de la nef de l'église de Longvilliers ; la tuile en bois (*tavaillon* ou *bardeau*) sera acceptée. Si la construction principale n'est pas couverte de matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives sont interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m. Le zinc et le cuivre sont acceptés pour des portions de bâtiments n'excédant pas 10% de la totalité de l'emprise au sol de la construction principale.
- Annexes : elles seront couvertes en tuile plate traditionnelle ou en matériaux identiques à la construction principale.
- En toitures terrasses, seuls sont acceptés le cuivre, le zinc, les surfaces végétalisées.
- Vérandas, verrières et serres : seuls les matériaux transparents rigides tels que le verre ou le polycarbonate sont acceptés.
- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
  - qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique
  - qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,

- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Ouvertures en toiture et en façade

- En toiture, seules sont acceptées les lucarnes à capucine (synonyme : à croupe), pendantes ou non, disposées en partie basse de la couverture.
- Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière.
- Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges, cette règle ne s'appliquant pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Façades

Les seuls matériaux autorisés sont :

- les murs traités en enduits *à pierres vues* ; dans ce cas, les murs de référence sont ceux de l'église de Longvilliers ;
- les enduits dont la teinte de référence est celle de la nef de l'église de Longvilliers ;
- les bardages aspect bois de teinte naturelle à pose verticale et sans finition ;
- la brique d'aspect traditionnel limitée à des éléments ponctuels ou décoratifs ;
- la bauge.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques sont interdits s'ils sont visibles de la voie publique.

Pour les serres ne sont autorisés que les matériaux rigides transparents tels que le verre ou le polycarbonate.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique :**

- Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

Clôtures

Murs, portails, portillons et clôtures devront être traités simplement sans effet décoratif non justifié par la topographie.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures autorisées sont :

- les murs en moellons enduits à *pierre vue* avec chaperon en tuile plate, d'une hauteur maximale de 1,80 m sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs en parpaings enduits finition grattée avec chaperon en tuile plate, d'une épaisseur supérieure à 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murs bahuts réalisés en moellons enduits à *pierre vue* ou en parpaings enduits finition grattée, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non d'une grille métallique, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les clôtures en demi-échalas de châtaignier, jointifs et posés verticalement, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur inférieure à 1,60 m fixé sur poteaux métalliques, et composées des essences figurant à l'article 13.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places dont 1 couverte, incluse ou accolée à la construction par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination ;

pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 30 m^2, il n'est exigé que 2 places de stationnement sur la parcelle.

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 15 m^2 de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Les campings-cars seront obligatoirement remisés dans des emplacements couverts et clos.

Article Uh 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Plantations à réaliser

Des plantations à réaliser pourront être imposées dans certaines franges de la zone en limite de parcelles contiguës à la zone agricole ou naturelle ; ces plantations à réaliser seront composées d'essences locales.

Article Uh 14 annulé

Article Uh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables (voir annexe 1),
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Uh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone dédiée principalement aux équipements collectifs.
Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
3. les constructions à destination agricole,
4. l'aménagement de terrains de camping,
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. les antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
7. les dépôts de véhicules,
8. les garages collectifs de caravanes,
9. les habitats légers de loisir, les résidences mobiles de loisir.

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

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires pour le gardiennage, la surveillance des installations autorisées.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voirie

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

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

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).
La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Ue 5 annulé

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

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

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

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Secteurs de points de vue identifiés au règlement graphique : la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

Prescriptions générales

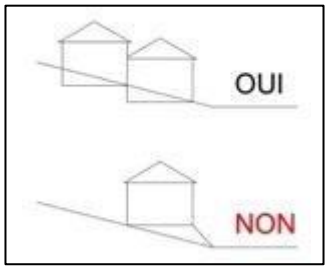
Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

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

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m^2.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.



Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

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

Article non règlementé.

Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Plantations à réaliser

Des plantations à réaliser pourront être imposées dans certaines franges de la zone en limite de parcelles contiguës à la zone agricole ou naturelle ; ces plantations à réaliser seront composées d'essences locales.

Article Ue 14 annulé

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.
Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables (voir annexe 1),
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

De plus, les préconisations environnementales figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectées.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

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

Sont admises sous réserve que le projet d'aménagement soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur considéré et qu'il réserve les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines :

1 - les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
- les constructions à destination de commerce ou d'artisanat de même que les constructions et installations annexes
  - si l'emprise au sol totale consacrée à l'activité économique, réalisée en une ou plusieurs fois sans pouvoir excéder 100 m^2, est inférieure ou égale à 60% de la surface de plancher totale,
  - et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination de bureau si leur surface de plancher n'excède pas 150 m^2 réalisée en une ou plusieurs fois et si elles représentent moins de 30% de la surface de plancher totale de l'opération ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur ;
- les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

3 - les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés et situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute

opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article 1AU 5 annulé

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

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Par rapport à la voie communale n° 1:

les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m ; les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Par rapport aux autres voies, existantes ou à créer :

les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 4 m ; les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

La construction doit être implantée :

soit sur une seule limite séparative par l'un des pignons, l'exigence concernant le pignon ne s'appliquant pas en cas d'extension,

soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 m, cette distance pouvant être ramenée à 1 m pour les abris de jardin.

Façade comportant des vues-:

la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 8 m.

Piscines couvertes ou non quelle que soit leur superficie :

elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25 % de la superficie du terrain ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées par cet article.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 3 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 9 m ; des éléments architecturaux ponctuels d'une hauteur maximum de 5 m mesurée à l'égout pourront être autorisés (jonctions de bâtiments dont le niveau de rez-de-chaussée est différent, articulation entre deux corps de bâtiment…).

Les parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépasseront pas 3 m à l'égout du toit.

Serres : leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 3 m.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 5 m.

Constructions, y compris annexes et extensions, implantées en limite séparative :

Leur hauteur au faîtage est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur au faîtage est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

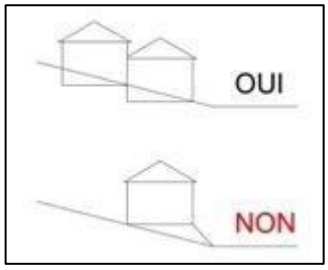
Leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux*

du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse » en annexe au présent règlement.
Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m^2.
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de l'espace public.
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.



Pentes des toitures

- La construction principale, ses annexes et extensions présenteront deux pentes symétriques d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction.
- Les vérandas, peuvent présenter d'autres pentes – y compris une seule pente ou une toiture terrasse végétalisée– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Les serres présenteront au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Aspect des couvertures

- La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle, aspect 70 u/m^2, d'une teinte dont la référence est celle de la couverture de la nef de l'église de Longvilliers ; la tuile en bois (*tavaillon* ou *bardeau*) sera acceptée. Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives sont interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m. Le zinc et le cuivre sont acceptés pour des portions de bâtiments n'excédant pas 10% de la totalité de l'emprise au sol des constructions.
- Annexes : les matériaux autorisés sont ceux utilisés pour la construction principale.
- En toitures terrasses, seuls sont acceptés le cuivre, le zinc, les surfaces végétalisées.
- Vérandas, verrières et serres : seuls les matériaux transparents rigides tels que le verre ou le polycarbonate sont acceptés.
- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
  - qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique
  - qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
  - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Ouvertures en toiture et en façade

- En toiture, seules sont acceptées les lucarnes à capucine (synonyme : à croupe), pendantes ou non, disposées en partie basse de la couverture.
- Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière.
- Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges, cette règle ne s'appliquant pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Façades

Les seuls matériaux autorisés sont :

- les murs traités en enduits *à pierres vues* ; dans ce cas, les murs de référence sont ceux de l'église de Longvilliers ;
- les enduits dont la teinte de référence est celle de la nef de l'église de Longvilliers ;
- les bardages aspect bois de teinte naturelle à pose verticale et sans finition ;
- la brique d'aspect traditionnel limitée à des éléments ponctuels ou décoratifs ;
- la bauge.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques sont interdits s'ils sont visibles de la voie publique.

Pour les serres ne sont autorisés que les matériaux rigides transparents tels que le verre ou le polycarbonate.

Clôtures

Murs, portails, portillons et clôtures devront être traités simplement sans effet décoratif non justifié par la topographie.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures autorisées sont :

- les murs en moellons enduits à *pierre vue* avec chaperon en tuile plate, d'une hauteur maximale de 1,80 m sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs en parpaings enduits finition grattée avec chaperon en tuile plate, d'une épaisseur supérieure à 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murs bahuts réalisés en moellons enduits à *pierre vue* ou en parpaings enduits finition grattée, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non d'une grille métallique, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les clôtures en demi-échalas de châtaignier, jointifs et posés verticalement, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur inférieure à 1,60 m fixé sur poteaux métalliques, et composées des essences figurant à l'article 13.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places dont 1 couverte, incluse ou accolée à la construction par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination ;

pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 30 m^2, il n'est exigé que 2 places de stationnement sur la parcelle.

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

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau:

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 15 m^2 de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Les camping-cars seront obligatoirement remisés dans des emplacements couverts et clos.

Article 1AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette issu de la division foncière.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Superficie à maintenir non imperméabilisée

60 % au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Plantations à réaliser

Des plantations à réaliser pourront être imposées dans certaines franges de la zone en limite de parcelles contiguës à la zone agricole ou naturelle ; ces plantations à réaliser seront composées d'essences locales.

Article 1AU 14 annulé

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables (voir annexe 1),
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

De plus, les préconisations environnementales figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectées.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.
Le **secteur Ac** correspond à la seule partie de la zone dans laquelle pourront être autorisés les antennes relais.
En outre, le sous-secteur Ac1 correspond à la seule partie de la zone dans laquelle pourront être autorisés les antennes relais, les équipements publics et l'aire de comodalité. Ce sous-secteur constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) mentionné à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
Le **secteur As** correspond à une partie de la zone où seront autorisées les stations d'épuration.
Le **secteur Ai,** correspond à une partie de la zone où seront autorisées les Installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation** :
    - les prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (arrêté préfectoral de 1992) s'appliquent : il sera notamment exigé une étude géologique préalable ;
    - est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation.

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole contenant au moins une surface minimum d'assujettissement (Sma) et d'être édifiés à proximité des sites d'exploitations agricoles existants.

Sont de plus autorisés :
1. Les abris pour animaux seulement s'ils sont liés à l'activité agricole à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare et à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m^2 et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
    - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
    - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole contenant au moins deux surface minimum d'assujettissement (Sma),
    - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 100 m au plus.
3. L'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes en vue de l'accueil à la ferme, de l'agro tourisme, de l'artisanat et des bureaux :
    - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale repérés au règlement graphique et situés aux lieux-dits Morsang, La Forge, Saint-Fargeau et Reculet ;

- sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

4. Les annexes et les extensions des constructions existantes désignées d'intérêt patrimonial au règlement graphique (suivant les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 15), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
    a. 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est inférieure ou égale à 100 m^2,
    b. 25% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure à 100 m^2 et inférieure à 200 m^2,
    c. 20% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure ou égale à 200 m^2, l'emprise au sol de ces annexes et extensions réalisées en une ou plusieurs fois ne pouvant pas dépasser 60 m^2.

   L'emprise au sol ne comprend pas les tennis et piscines non couverts ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m^2.
5. L'adaptation et la réfection de constructions existantes sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics - à l'exception des antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
7. Les constructions, travaux, installations et aménagements sous réserve :
    - d'être liés et nécessaires à l'aménagement de l'aire de comodalité, à son exploitation, à sa surveillance et à sa sécurité,
    - d'être liés à l'implantation d'antennes relais et de radiotéléphonie mobile d'une hauteur limitée à 12 m,
    - et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère,
    - et d'être situés dans le secteur Ac1 et de respecter son règlement (règlement STECAL) défini ci-après.
8. Les antennes relais et de radiotéléphonie mobile d'une hauteur limitée à 12 m sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si elles sont situées dans le **secteur Ac**.
9. Les constructions, travaux, installations et aménagements sous réserve :
    - d'être liés à la création et au fonctionnement des stations d'épuration,
    - d'être liés au captage d'eau potable, à leur exploitation, à leur surveillance et à leur sécurité,
    - et d'être situés dans le **secteur As**.
10. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
11. Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière correspondant aux zones humides fonctionnelles figurant au règlement graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
12. À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes joint au dossier, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Dans le **secteur Ai** sont en plus autorisés :

13. Les Installations de stockage de déchets inertes (ISDI) et les équipements liés à l'exploitation de l'ISDI ;
14. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve :
    - D'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ;

- De ne pas impacter de milieux aquatiques, zones humides et boisements,
- D'une bonne intégration paysagère,
- D'une prise en compte des enjeux et continuités écologiques du secteur,
- Qu'ils n'accentuent pas les ruissellements d'eaux météoriques hors du site en prévoyant une gestion des eaux à l'échelle du secteur,
- D'usage exclusif d'essences locales en cas de plantations et adaptées aux évolutions pédoclimatiques futures du site.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

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

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article A 5 annulé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 10 et à la ligne Tgv :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 100 m par rapport à l'alignement de la voie. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement de la voie ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m par rapport à l'alignement de la voie. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement de la voie ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement de la voie ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions à destination agricole :

Par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser :

- les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 50 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

Par rapport aux autres limites :

- les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Constructions à destination autre qu'agricole :

- les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Le long des rivières, une bande d'une largeur de 5 m, mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,

- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions et installations à destination agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 3 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 9 m ; des éléments architecturaux ponctuels d'une hauteur maximum de 5 m mesurée à l'égout pourront être autorisés (jonctions de bâtiments dont le niveau de rez-de-chaussée est différent, articulation entre deux corps de bâtiment…). Les parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépasseront pas 3 m à l'égout du toit.

En cas de constructions existantes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration 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.

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 5 m.

Secteurs de points de vue identifiés au règlement graphique :

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

Prescriptions générales

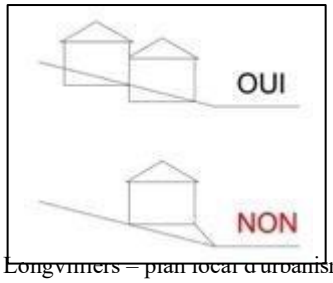
Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

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

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m².

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.



Constructions à destination d'habitation

Les règles qui s'appliquent à ces constructions sont celles définies à l'article Ub 11 pour les habitations.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme) :

la teinte des constructions devra être sombre et mate (exemple : utilisation du bois brut).

Abris pour animaux

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Clôtures

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m ; en secteur **As** la hauteur, l'aspect et la nature des clôtures ne sont pas réglementés.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

Dans le secteur Ai uniquement, les modelés de terrain, merlons, clôtures, ouvrages techniques et équipements d'exploitation doivent présenter une insertion paysagère cohérente avec le site inscrit de la vallée de la Rémarde, le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les perceptions depuis le bourg et les points de vue identifiés au règlement graphique.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Dans le secteur Ai uniquement, doit être préservé le patrimoine naturel d'intérêt écologique participant à la qualité paysagère, aux continuités écologiques et au fonctionnement hydraulique. Les plantations nouvelles ou de renforcement doivent être constituées d'essences locales, diversifiées, non invasives et adaptées aux évolutions pédoclimatiques futures du site. Les haies monospécifiques sont proscrites**.**

Article A 14 annulé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations

et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

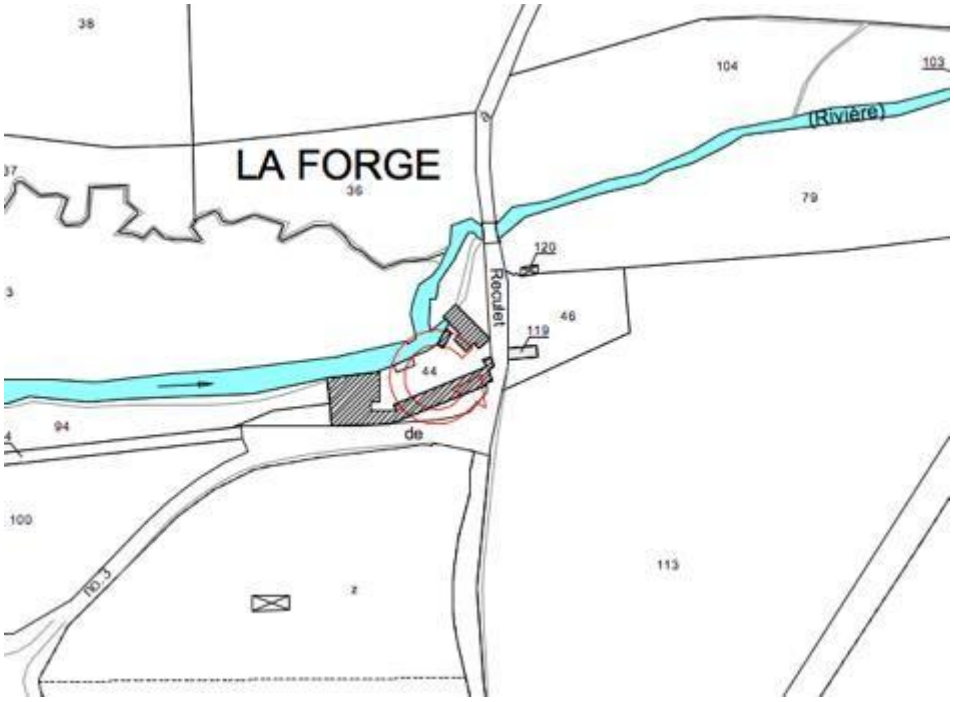
Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme

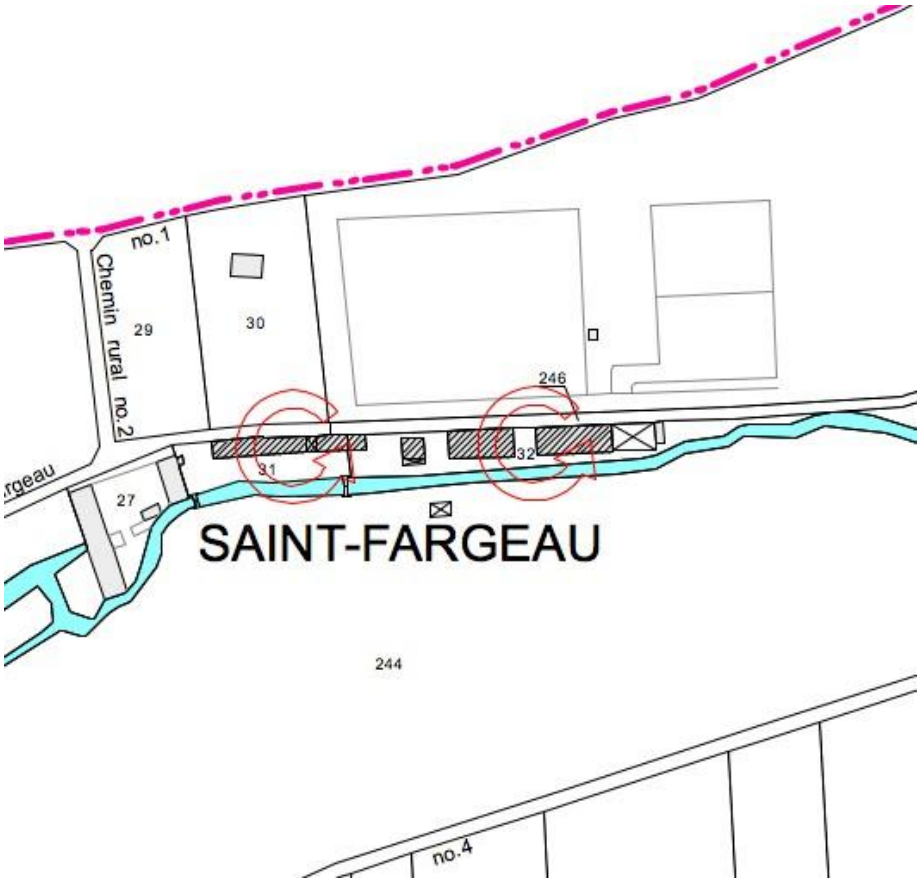
Rappel : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R 421-23 h).

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

<u>Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination sont hachurés</u>






RECULET
Saint-Arnoult
Chemin rural
Chemin
Rouillon
Voie
Reculet à La Forge
Piscine
Piscine
Piscine
91
93
92
236
237
48
50
51
52
74
75
64
65
14
15
16
31
88
89
94
93
95
96
97
33
78
43
73
72
77
62
63
19
76
20
21
80


MORSANG
La Rémarde
(Rivière)
(Rivière)
Chemin rural n° 17 de
rivière

Chapitre VII - Règles applicables au sous-secteur STECAL Ac1

Ce sous-secteur STECAL représente la délimitation d'espaces pour la réalisation de l'aménagement du parc multimodal au sud de l'autoroute A10.

Article 1 - STECAL Ac1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article A2-7 sont interdites.

Article 2 - STECAL Ac1 : occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2-7 et les dispositions ci-dessous :

- places de stationnement ;
- gare routière ;
- équipements de gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- clôtures ;
- aménagements paysagers ;
- équipements, réseaux, installations directement ou indirectement liés et nécessaires au fonctionnement du parc multimodal ;
- de façon générale, équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructures de transport et leurs annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics des transports en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone ;
- en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, sauf en cas de sinistre avéré et lié à un risque naturel ; affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, qui ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article 3 - STECAL Ac1 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article n'est pas réglementé.

Article 4 - STECAL Ac1 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2-7 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, doivent être collectées, stockées et évacuées par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par les services compétents de l'État.

Eaux usées
Les eaux usées seront traitées et évacuées par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par les services compétents de l'État.

Réseaux de distribution, d'alimentation, de communication
Les réseaux de distribution, d'alimentation de communication seront soit aériens, soit souterrains. Les réseaux veilleront à être insérés en fonction de leur impact sur le paysage. Pour les besoins du fonctionnement du parc multimodal, les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de haute tension sont autorisés.

Article 5 – STECAL Ac1 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet, car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 6 - STECAL Ac1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Toute construction nouvelle doit s'aligner à la voie publique ou bien respecter un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques.

Une implantation différente est autorisée pour toutes les constructions nécessaires au fonctionnement du parc multimodal.

Article 7 – STECAL Ac1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.
Une implantation différente est autorisée pour toutes les constructions nécessaires au fonctionnement du parc multimodal.

Article 8 - STECAL Ac1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 - STECAL Ac1 : Emprise au sol des constructions ou aménagements

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface du terrain.
Une emprise au sol différente est autorisée pour toutes les constructions nécessaires au fonctionnement du parc multimodal.

Article 10 - STECAL Ac1 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure de la hauteur autorisée
Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée
La hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions de mesures ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
Ne sont pas soumis à ces règles, toutes les constructions nécessaires au fonctionnement du parc multimodal.

Article 11 - STECAL Ac1 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités
Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
L'installation des dispositifs d'énergie renouvelable notamment ceux qui recourent à l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis à cette disposition générale.

Toitures
Cet article n'est pas règlementé.

Enduits et revêtements
Les choix seront définis en liaison avec les services compétents au titre des procédures d'autorisation ou d'aménager du Code de l'urbanisme.

Clôtures
La hauteur maximale doit répondre aux besoins d'exploitation et de sécurité du parc multimodal sans dépasser 3 mètres.

Éclairages
Les éclairages nécessaires et indispensables au fonctionnement du parc multimodal et à la sécurisation de la zone sont autorisés. Les équipements d'éclairage chercheront à atteindre les objectifs « Développement Durable » du PADD.

Article 12 – STECAL Ac1 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Article 13 – STECAL Ac1 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Aux abords des nouvelles constructions, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère

Article 14 – STECAL Ac1 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet, car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 15 – STECAL Ac1 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions chercheront à atteindre les objectifs « Développement Durable » du PADD.

Article 16 – STECAL Ac1 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux espaces naturels de la commune.
Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).
Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation** :
  - les prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (arrêté préfectoral de 1992) s'appliquent : il sera notamment exigé une étude géologique préalable ;
  - est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation.

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

Sont seuls admis dans la **zone N :**
1. les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière, au tourisme forestier (randonnées, découverte de la nature), aux activités cynégétiques et halieutiques sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale et qu'il ne s'agisse pas d'habitation.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics - à l'exception des antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 5 000 m^2 et à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m^2 et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
4. Les systèmes d'assainissement autonomes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole, à l'activité forestière ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

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

Article non réglementé

Article N 5 annulé

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction doit être implantée soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m ; cette distance peut être ramenée à 1 m pour les abris de jardin.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement, implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Secteurs de points de vue identifiés au règlement graphique :

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

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

Abris pour animaux

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Clôtures

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

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

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique :**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme) :

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Article N 14 annulé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme

Rappel : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de

modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R 421-23 h).

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre IX - Règles applicables au secteur Nh

Le **secteur Nh** correspond aux parties de la zone naturelle où l'évolution du bâti existant pourra être autorisée.
Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).
Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5 III 2°)…
Rappel : dans les périmètres des monuments historiques et dans les sites inscrits, des dispositions particulières pourront être imposées selon l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation** :
    - les prescriptions du plan de prévention du risque naturel inondation (arrêté préfectoral de 1992) s'appliquent : il sera notamment exigé une étude géologique préalable ;
    - est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation.

Article Nh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulière

1. les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière, au tourisme forestier (randonnées, découverte de la nature) sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics - à l'exception des antennes relais et de radiotéléphonie mobile quelle que soit leur hauteur - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les systèmes d'assainissement autonomes.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole, à l'activité forestière ou s'ils sont d'intérêt collectif.
5. Le changement de destination (suivant les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 14) en vue de l'habitat, de l'artisanat et des bureaux sous réserve :
    a. de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement,
    b. et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
6. Les annexes et les extensions des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 15) à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
    a. 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est inférieure ou égale à 100 m^2,
    b. 25% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure à 100 m^2 et inférieure à 200 m^2,

c. 20% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure ou égale à 200 m^2, l'emprise au sol de ces annexes et extensions réalisées en une ou plusieurs fois ne pouvant pas dépasser 100 m^2.

L'emprise au sol ne comprend pas les tennis et piscines non couverts ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m^2.

7. Les piscines et les tennis si des dispositions sont prises pour leur intégration paysagère.
8. Les aires de jeux et de sports si elles sont ouvertes au public, si des dispositions sont prises pour leur insertion paysagère.
9. Dans les « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
    a. la limite réelle du massif, telle qu'elle figure au règlement graphique (sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »),
    b. la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
    c. le relief,
    d. l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.
10. En dehors des « Sites Urbains Constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée au règlement graphique par un trait plein) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur, parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection, sous réserve de ne pas s'approcher du massif forestier, est autorisée l'extension des constructions existantes.
11. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
12. Les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés et situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Nh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

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

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur ; le système ne permettra pas de reflux des eaux réutilisées vers le réseau collectif d'adduction d'eau potable et ne portera pas atteinte à la salubrité publique.

Article Nh 5 annulé

Article Nh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante
- Lorsqu'une légende particulière le précise au règlement graphique, la construction devra être implantée suivant le recul minimum dessiné.

Article Nh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction doit être implantée :

soit sur une seule limite séparative par l'un des pignons, l'exigence concernant le pignon ne s'appliquant pas en cas d'extension,

soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m, cette distance pouvant être ramenée à 1 m pour les abris de jardin.

Façade comportant des vues-:

la construction doit être implantée de telle sorte que les vues droites soient en retrait d'une distance, mesurée au droit de la ou des baie(s), au moins égale à 6 m.

Piscines couvertes ou non quelle que soit leur superficie :

elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une emprise au sol inférieure à 40 m^2 ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être implantée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin.

Lorsqu'il s'agit de construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m^2, dans ce cas l'annexe peut être implantée en retrait d'une distance au moins égale à 1 m dès lors qu'il n'y a pas de vue droite sur le fonds voisin ; lorsque cette construction est implantée en limite de la zone naturelle ou agricole, le retrait sera au moins égal à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

ils doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Le long des rivières, une bande d'une largeur de 5 m, mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception :

- d'extension de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie à l'annexe au présent règlement, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

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

Article non réglementé.

Article Nh 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Nh 10 Hauteur maximale des constructions

Toutes constructions :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 3 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 9 m ; des éléments architecturaux ponctuels d'une hauteur maximum de 5 m mesurée à l'égout pourront être autorisés (jonctions de bâtiments dont le niveau de rez-de-chaussée est différent, articulation entre deux corps de bâtiment…). Les parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépasseront pas 3 m à l'égout du toit.

Serres : leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 3 m.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m^2 :

Leur hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage ne dépassera pas 5 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

En cas de constructions existantes :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration 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.

Secteurs de points de vue identifiés au règlement graphique :

la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

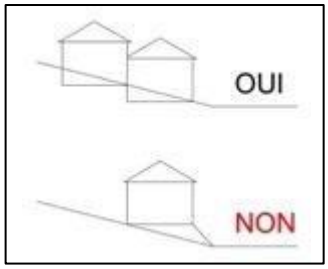
Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

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

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m^2.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de l'espace public.
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.



Pentes des toitures

- Les pentes des extensions dont les vérandas ne sont pas réglementées sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale ; pourront être acceptée une seule pente ou une toiture terrasse végétalisée sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Les annexes doivent présenter des pentes d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale.
- Les serres présenteront au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Aspect des couvertures

- La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle, aspect 70 u/m^2, d'une teinte dont la référence est celle de la couverture de la nef de l'église de Longvilliers ; la tuile en bois (*tavaillon* ou *bardeau*) sera acceptée. Si la construction principale n'est pas couverte de matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives sont interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m. Le zinc et le cuivre sont acceptés pour des portions de bâtiments n'excédant pas 10% de la totalité de l'emprise au sol de la construction principale.
- Annexes : elles seront couvertes en tuile plate traditionnelle ou en matériaux identiques à la construction principale.
- En toitures terrasses, seuls sont acceptés le cuivre, le zinc, les surfaces végétalisées.
- Vérandas, verrières et serres : seuls les matériaux transparents rigides tels que le verre ou le polycarbonate sont acceptés.
- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
  - qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique
  - qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
  - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.
- Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Ouvertures en toiture et en façade

- En toiture, seules sont acceptées les lucarnes à capucine (synonyme : à croupe), pendantes ou non, disposées en partie basse de la couverture.
- Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière.
- Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges, cette règle ne s'appliquant pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Façades

Les seuls matériaux autorisés sont :

- les murs traités en enduits *à pierres vues* ; dans ce cas, les murs de référence sont ceux de l'église de Longvilliers ;
- les enduits dont la teinte de référence est celle de la nef de l'église de Longvilliers ;
- les bardages aspect bois de teinte naturelle à pose verticale et sans finition ;
- la brique d'aspect traditionnel limitée à des éléments ponctuels ou décoratifs ;
- la bauge.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques sont interdits s'ils sont visibles de la voie publique.

Pour les serres ne sont autorisés que les matériaux rigides transparents tels que le verre ou le polycarbonate.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique :**

- Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.
- Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

Clôtures

Murs, portails, portillons et clôtures devront être traités simplement sans effet décoratif non justifié par la topographie.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures autorisées sont :

- les murs en moellons enduits à *pierre vue* avec chaperon en tuile plate, d'une hauteur maximale de 1,80 m sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs en parpaings enduits finition grattée avec chaperon en tuile plate, d'une épaisseur supérieure à 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murs bahuts réalisés en moellons enduits à *pierre vue* ou en parpaings enduits finition grattée, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non d'une grille métallique, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les clôtures en demi échalas de châtaignier, jointifs et posés verticalement, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur inférieure à 1,60 m et composées des essences figurant à l'article 13.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Les campings-cars seront obligatoirement remisés dans des emplacements couverts et clos.

Article Nh 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Secteurs de points de vue identifiés par le règlement graphique, (article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme)

leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Plantations à réaliser

Des plantations à réaliser pourront être imposées dans certaines franges de la zone en limite de parcelles contiguës à la zone agricole ou naturelle ; ces plantations à réaliser seront composées d'essences locales.

Article Nh 14 Annulé

Article Nh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables (voir annexe 1),
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Nh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

****

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement écrit 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 ne comportant pas de 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 qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois…

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

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 du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

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.

Site urbain constitué

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

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. 421-23 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager :

- les lotissements ;
- les divisions de propriétés foncières
- les remembrements ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les coupes ou abattages d'arbres ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7º de l'article L. 123-1-5 ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports.

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 tuiles, en ardoises, en chaume…. Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates 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, 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. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, éditions la Lettre du cadre territorial).

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...).

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

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.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

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 vers l'extérieur.

Vues : 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, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête

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.

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 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces 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.

Article 10 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 existant 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.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- 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 des articles 6 (alignement) et 11 (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 limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche pas les coupes et abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°

L'article L123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est précisé que si l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, est souhaitée, il ne s'agit pas pour autant d'autoriser l'utilisation en bardage extérieur et en couverture de matériaux de récupération tels que la tôle bac acier, les planches de coffrage, les plaques de ciment…

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*.

****

Annexe 2 :

Ouvrages édités par le parc naturel régional

- à **télécharger** sur le site http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/
- ou à **recevoir** sur place à la maison du parc, château de la Madeleine, chemin Jean-Racine 78460 Chevreuse, tél. : 01 30 52 09 09
- ou à la mairie.

Cahier de recommandations architecturales

Construire ou restaurer sa maison dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse. Identifier les types d'habitat, connaître l'histoire de l'architecture locale et découvrir des exemples de restaurations.
Regards sur l'habitat: la maison rurale
Regards sur l'habitat: la maison de bourg et la maison bourgeoise
Fiches thématiques: les enduits traditionnels, les toitures traditionnelles
Fiches thématiques: les toitures (suite), les clôtures et la végétation, les couleurs
Fiches thématiques: les couleurs (suite), les devantures commerciales
etc.

Guide couleurs des façades

Les devantures commerciales
Les grands bâtiments isolés
Les maisons bourgeoises
Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain
Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural
etc.

Guide éco-habitat

Les matériaux, les installations, les gestes appliqués à la maison pour économiser l'énergie et protéger la planète.
Livret de recommandations pour l'intégration architecturale des capteurs solaires dans le parc
etc.

Découvrir les grandes fermes

Histoire et architecture de ce patrimoine méconnu
etc.

Urbanisme et paysage

Guide enseignes et pré-enseignes
Recommandations sur les enseignes de boutiques et les pré-enseignes autorisées
etc.

Guide éco jardin

Pour un jardin respectueux de l'environnement et des paysages
etc.

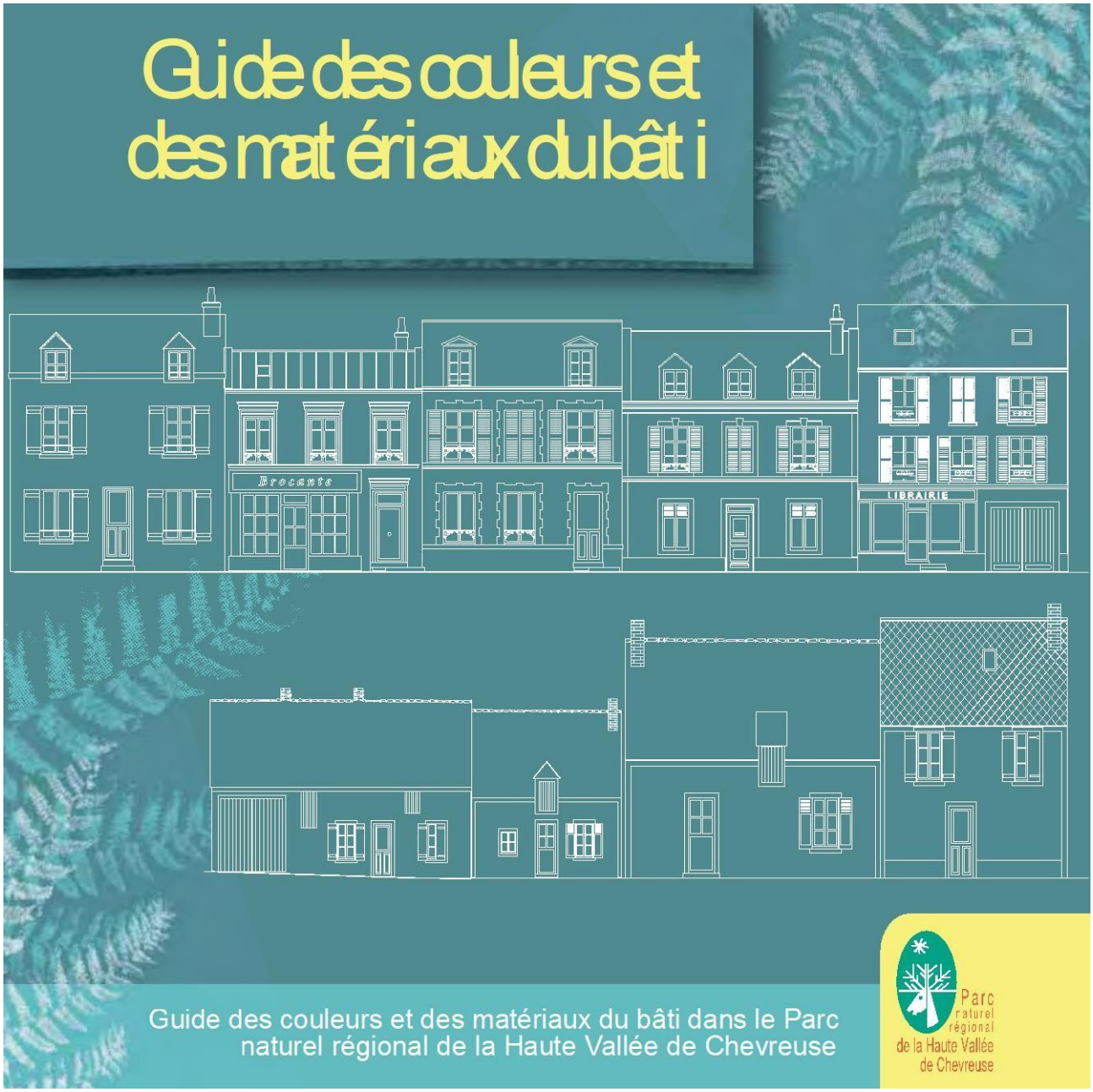
****

Annexe 3 :

liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent)	*Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver
Troène (indigène suivant les espèces, feuillage persistant)	*Ligustrum vulgare, L. californicum*, résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
Buis (indigène, feuillage persistant)	*Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : *Buxus sempervirens 'Rotundifolia'*), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Lierre (indigène, feuillage persistant)	*Hedera helix*, plante grimpante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

****


Guide des couleurs et des matériaux du bâti
Brocante
LIBRAIRIE
Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Annexe 4 :

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance règlementaire

https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference

****