Département, commune de

Sonchamp

(Département des Yvelines)

Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 18 décembre 2000, révisé le 1er décembre 2006
Mis à jour les 29 janvier 2002, 25 juin 2004, 20 avril 2010, 4 mai 2010 et 7 décembre 2012

Élaboration du Plu prescrite le 31 mai 2013

Plu arrêté le 16 juin 2017
Plu approuvé le 2 février 2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 2 février 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Sonchamp

Le maire, Monique Guénin

Règlement

Date :	Phase :	Pièce n° :
Le 31 janvier 2018	**Approbation**	**4.1**

Mairie de Sonchamp, 42, rue André-Thome (78120)
Tél : 01 34 84 41 08 ; fax : 01 34 84 47 18,
mairie.sonchamp@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

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 6
Article 4 Division du territoire en zones 8
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles 9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
I - Règles applicables à la zone Ua 12
II - Règles applicables à la zone Ue 19
III - Règles applicables à la zone Uh 22
IV - Règles applicables à la zone Ux 29
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 32
V - Règles applicables à la zone A 33
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 38
VI - Règles applicables à la zone N 39
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés 43
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies 49
Annexe 3 Ouvrages édités par le parc naturel régional 50
Annexe 4 Intégration architecturale des capteurs solaires 52
Annexe 5 Prélocalisation des zones humides probables 56

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables. Les articles mentionnés ci-dessous le sont dans leur rédaction valide à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Article R111-3
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-5
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.
Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8
L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9
Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10
En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12
Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.
Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13
Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-18
Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17[1], le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-28
Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

---

1 ***Article R111-17***
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-30
La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article R151-21 : lotissements et autres opérations
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ***sauf dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles*** édictées par le plan local d'urbanisme.

Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
la démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture…) repérés au titre de l'article L151-19 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.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Article L 151-23
Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
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 L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Article L421-4
Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.
Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.

Article L 151-11
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Site urbain constitué et massif forestier de plus de 100 hectares
En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des forêts de plus de 100 ha est proscrite par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif 2030). 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. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.*

Le principe de base à retenir est que, même en présence d'un site urbain constitué, aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Concrètement :
- l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- lorsqu'elle est déjà présente, l'urbanisation existante peut être densifiée, mais uniquement à l'opposé du massif.

Définition d'un massif de plus de 100 ha : c'est un ensemble de bois de plus de 20 ans constitué d'éléments boisés, publics ou privés, qui se trouvent à une distance de moins de 30 m les uns des autres. Il n'est pas tenu compte du compartimentage issu des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes).

Article 678 du Code Civil
On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

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

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement (sur espace public ou privé), le résultat sera arrondi à l'unité inférieure.

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.

Zones humides

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées au plan de zonage comme « *zones humides identifiées comme prioritaires* » (issues des enveloppes d'alerte dont la cartographie est disponible en annexe du présent règlement) ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement…

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

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

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.

En forêt de protection et en espace boisé classé, l'autorisation préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :
- des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- du bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement d'exploitation ;
- d'une coupe déjà exonérée de démarche par la notice de gestion de la forêt de protection précisant les catégories de coupes exonérées.

Hors forêt de protection, et toujours en espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R.421–23–2 du code de l'urbanisme) lorsqu'ils sont :
- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion ou de règlement type de gestion d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier. »

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

Selon l'article L212-5-2 du code de l'Environnement, lorsque le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographique sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités mentionnées à l'article L214–2.

Stationnement : recharge véhicules électriques et vélos

Dans le cadre du plan de déplacements urbains Île-de-France, un décret et un arrêté ont été publiés le 13 juillet 2016 pour préciser les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo dans les constructions nouvelles.
Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 rendent obligatoire la mise en œuvre d'i**nfrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides** rechargeables dans les bâtiments neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Le décret et l'arrêté du rendent également obligatoire l'aménagement d'équipements permettant le **stationnement des vélos** dans les bâtiment neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- bâtiments neufs à **usage principal de bureaux** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Article 4 Division du territoire en zones

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.
Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en trois 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 urbaines Ua, Uh (Uha et Uhc), Ue et Ux ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;

- la zone naturelle désignée par l'indice N (Nc, Ne et Npa) et son secteur Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;

- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

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

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en 3 chapitres :

Caractère de la zone

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits (articles R151-27 à R151-29)

Article 2 : **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** (articles R151-30 à R151-36)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
4 : Emprise au sol des constructions
5 : Hauteur des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

1 : Élément repéré au titre de l'article L151-23
2 : clôtures, haies

Article 7 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 9 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine dense. Elle comporte au moins un secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Dispositions réglementaires concernant la 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 (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : 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, en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme s'oppose à ce que ses règles s'apprécient au regard de l'ensemble du projet. Dans ces cas, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Affectation des sols et destination des constructions

Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à destination de l'exploitation forestière,
- les constructions à destination du commerce de gros,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 300 m^2,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- le remblaiement des mares et des mouillères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article Ua 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexe ou d'extension.
- Les constructions à destination de commerce de détail, de restauration, d'artisanat, d'activité de service, d'hébergement hôtelier et touristique si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les caravanes si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12.
- 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, sont autorisées :
    - l'extension des constructions dans le prolongement de la construction existante, sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale cumulée de 50 m^2 par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, réalisée en une ou plusieurs fois,
    - les annexes d'une hauteur hors tout limitée à 2,5 m, liées à une habitation existant sur la même unité foncière, dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol totale, réalisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

- **Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :**
- les constructions à destination d'habitation à condition que l'opération soit compatible avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré ;
- 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 de détail, de restauration, d'artisanat, d'activité de service, de bureau de même que les constructions et installations annexes,
    - 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.

Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Toute opération d'aménagement d'ensemble de trois logements et plus devra comporter au moins 30% de logements sociaux, arrondis à l'entier supérieur.
- le changement de destination des locaux à destination d'activités économiques en rez-de-chaussée, repérés sur le plan ci-dessous par un trait épais, en vertu de l'article L.151-16, n'est autorisé qu'en vue de l'artisanat, du commerce, des services collectifs.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. Lorsqu'il s'agit de travaux d'annexe, d'extension, de travaux d'isolation par l'extérieur, d'amélioration de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

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

Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.

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

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

De plus dans toute la zone

- Toute construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 4 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.
- Les annexes (exemple : abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,8 m pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes, dans ces cas les opérations peuvent être acceptées à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur, il n'est pas fixé de règle.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.
- Le long des rus et des rivières figurés en bleu au document graphique, 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 des aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m^2.

Constructions à destination autre que l'habitation et équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle.

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

Article Ua 4-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2: elles ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C) et leur hauteur hors tout est limitée à 10 m ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble. La hauteur des constructions couvertes en terrasse ne dépassera pas 5,50 m mesurés à l'égout. Annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 : leur hauteur ne dépassera pas 2,8 m hors tout. Extension ou 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 autre que l'habitation : leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 m et hors tout à 10 m.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

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 de la haute vallée de Chevreuse « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » cité en annexe au présent règlement.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^{e} siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- de respecter les recommandations du guide « *L'intégration architecturale des capteurs solaires* » édité par le Caue des Yvelines et mis en annexe au présent règlement,
- qu'ils ne soient pas disposés côté rue sur une façade si elle est un mur gouttereau,
- 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 et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

(voir le guide de recommandations du Caue en annexe).

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Les équipements comme les pompes à chaleur, climatiseurs, réserve d'eau pluviale… ne devront pas être visibles du domaine public ; ils ne devront pas constituer une gêne notamment sonore pour le voisinage.

Constructions nouvelles

Façades

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

La teinte des façades sera choisie dans le nuancier édité par le parc naturel régional et figurant en annexe au présent règlement.

Pentes des toitures

La construction d'une emprise au sol supérieure à 40 m^2 présentera au moins deux pentes d'une valeur de 35° minimum comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si leur superficie n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de la construction ; si les toitures terrasses sont végétalisées, elles pourront couvrir l'entièreté de la construction. Vues du domaine public, elles devront être couvertes en zinc ou végétalisées.

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m^2 (dont les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

La construction d'une emprise au sol supérieure à 40 m^2 à l'exception des vérandas et des abris de jardin sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte vieillie, champagne ou flammée (40 unités au m^2 minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc, ou les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m^2 (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Réhabilitation de constructions existantes

Façades

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions dont les façades et pignons côté rue sont constitués de matériaux locaux (brique, moellon enduit à pierre vue, pierre de taille, colombage, bauge…).

La teinte des façades sera choisie dans le nuancier édité par le parc naturel régional et figurant en annexe au présent règlement.

Toute intervention sur les façades des constructions existantes devra respecter :

- la composition générale,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- le respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits couvrant ou à pierre vue c'est-à-dire affleurant aux pierres, colorés naturellement par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés…),
- la conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Pentes des toitures

la ou les pentes des annexes et extensions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m^2 (dont les vérandas et abris de jardin), ne sont pas réglementées sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des extensions si leur superficie n'excède pas 40 m^2 ; vues du domaine public, elles devront être couvertes en zinc ou végétalisées.

Aspect des couvertures

à l'exception des vérandas et des abris de jardin, la construction sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte vieillie, champagne ou flammée (40 unités au m^2 minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc, ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m^2 (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale..

Article Ua 5-2 Élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis situés dans un secteur identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

toute intervention sur ce bâti doit préserver voire restituer les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, rythme et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits couvrant ou à pierre vue, c'est-à-dire affleurant aux pierres, colorés naturellement par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés…), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces à maintenir plantés et perméables

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, plantés ou engazonnés.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2007, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de :

- murs réalisés en maçonnerie soit de pierre locale à pierre vue soit enduite dans les tons préconisés par le parc naturel régional (voir annexe) ; ces murs présenteront une hauteur maximale moyenne de 1,70 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- murets réalisés en maçonnerie soit de pierre locale à pierre vue soit enduite dans les tons préconisés par le parc naturel régional (voir annexe) ; ces murets présenteront une hauteur

maximale moyenne de 0,80 m de hauteur et pourront être surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,70 m ;
- haies taillées constituées d'essences décrites ci-dessous, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,70 m ;
- portails et portillons ne pourront dépasser 1,70 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 m de hauteur ; tôles métalliques de toute nature, brise-vue en matière synthétique, plaques de ciment de plus de 0,25 m hors sol sont interdits.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation publique

Les essences indigènes figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont recommandées.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres…) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document 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.

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 de 4 unités et plus 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,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- 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 7 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.

Il est exigé les normes suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

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

Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État : il sera réalisé sur la parcelle entre 1 et 2,5 places par logement.

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Autres logements : 1 place pour 55 m^2 de surface de plancher construits avec un maximum de 2,5 places par logement (voir règle d'arrondi aux dispositions générales du présent règlement).

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : article non réglementé

Équipements et réseaux

Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. 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.

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

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

Traitement des eaux de ruissellement

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…). Lorsque l'objectif de zéro rejet ne peut être mis en œuvre (sur justification du caractère imperméable par une étude de sol), le débit de fuite est réglementé à 1 l/s/ha pour une pluie de référence d'un minimum de 67 mm/12h.

II - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux **équipements d'intérêt collectif et publics** liées aux activités sportives de loisirs et culturelles.

Dispositions réglementaires concernant la zone :
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 (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Affectation des sols et destination des constructions

Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- les constructions à destination de commerce et d'artisanat
- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination d'entrepôts
- Le remblaiement des mares et des mouillères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.

Article Ue 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Sont autorisés sous conditions :
- les constructions à destination d'habitation :
    - s'il s'agit de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État,
    - ou si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées ;
- les constructions à destination d'hébergement si elles sont liées à l'enseignement et à la formation permanente
- les travaux, installations et aménagements s'ils sont liés aux activités sportives et de loisirs.

Article Ue 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Toute opération d'aménagement d'ensemble de trois logements et plus devra comporter au moins 30% de logements sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ue 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Ue 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.
- Les constructions d'une hauteur hors tout égale ou inférieure à 5 m doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Les constructions d'une hauteur supérieure à 5 m doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment à construire.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes, dans ces cas les opérations peuvent être acceptées à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur, il n'est pas fixé de règle.

Article Ue 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 4-5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Ue 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ue 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage proche et lointain.

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

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Ue 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2007, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage et non par un plan de plantation.

Pour la plantation de haies, les essences indigènes figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont recommandées.

Article Ue 7 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.

Équipements et réseaux

Article Ue 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ue 9 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. 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.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés de même que les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés.

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

III - Règles applicables à la zone Uh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone moyennement dense dont l'urbanisation est plus récente que la zone Ua.

Le secteur **Uha** correspond à une opération de maisons de ville rue André-Thome au droit du carrefour de la rue de la Rémarde.

Le secteur **Uhc** correspond à une opération groupée à La Hunière et est entièrement concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone comporte au moins un secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Dispositions réglementaires concernant la 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 (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : 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, en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme s'oppose à ce que ses règles s'apprécient au regard de l'ensemble du projet. Dans ces cas, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Affectation des sols et destination des constructions

Article Uh 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à destination de l'exploitation forestière
- les constructions à destination du commerce de gros
- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 300 m^2
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- le remblaiement des mares et des mouillères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article Uh 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexe ou d'extension.
- Les constructions à destination de commerce de détail, de restauration, d'artisanat, d'activité de service, d'hébergement hôtelier et touristique si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les caravanes si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12.
- 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.

Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :

- les constructions à destination d'habitation à condition que l'opération soit compatible avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré ;
- 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 de détail, de restauration, d'artisanat, d'activité de service, de bureau de même que les constructions et installations annexes,
  - 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.

Article Uh 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Toute opération d'aménagement d'ensemble de six logements et plus devra comporter au moins 30% de logements sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uh 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Uh 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m ; lorsqu'il s'agit d'extension, de travaux d'isolation par l'extérieur, d'amélioration de constructions existantes, le recul minimal pourra être moindre à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué. Les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m^2 doivent être édifiées dans une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement de toute voie publique –ou de la limite d'emprise qui s'y substitue ; au-delà de cette bande de 30 m, les annexes sont autorisées si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m^2, réalisés en une ou plusieurs fois.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Dans les portions de voies suivantes : rue des Meurgers, rue des Clos, Rd 936 à La Hunière, les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m^2 doivent être entièrement incluses dans la zone ædificandi représentée par une trame particulière au règlement graphique.

Secteur Uha : les constructions doivent être entièrement incluses dans la zone ædificandi représentée par une trame particulière au règlement graphique.

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

Article Uh 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé que l'article 678 du Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. De plus, pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant de nouvelles baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes, dans ces cas les opérations peuvent être acceptées à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Les annexes (exemple : abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,8 m pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur, il n'est pas fixé de règle.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

- Le long des rus et des rivières figurés en bleu au document graphique, 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 des aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

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

Article Uh 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si le terrain présente à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme une superficie égale ou supérieure à 1 000 m^2, il sera imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m^2.

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

Article Uh 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie des terrains. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite maximale de 15 m^2.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

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

Article Uh 4-5 Hauteur des constructions

Zone Uh

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2: elles ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C) et leur hauteur hors tout est limitée à 10 m. La hauteur des constructions couvertes en terrasse ne dépassera pas 5,50 m mesurés à l'égout. Annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 : leur hauteur ne dépassera pas 2,8 m hors tout. Extension ou 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 autre que l'habitation : leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures et 9 m hors tout.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur Uha

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2: elles ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C) et leur hauteur hors tout est limitée à 9 m. La hauteur des constructions couvertes en terrasse ne dépassera pas 5,50 m mesurés à l'égout. Annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 : leur hauteur ne dépassera pas 2,8 m hors tout. Extension ou 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 autre que l'habitation : leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures et 9 m hors tout.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur Uhc

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2: elles ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C) et leur hauteur hors tout est limitée à 11 m. La hauteur des constructions couvertes en terrasse ne dépassera pas 6 m mesurés à l'acrotère. Annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 : leur hauteur ne dépassera pas 2,8 m hors tout. Extension ou 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 autre que l'habitation : leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures et 9 m hors tout.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Uh 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Uh 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

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 de la haute vallée de Chevreuse « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » cité en annexe au présent règlement.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^{e} siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- de respecter les recommandations du guide « *L'intégration architecturale des capteurs solaires* » édité par le Caue des Yvelines et mis en annexe au présent règlement,
- 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 et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Les équipements comme les pompes à chaleur, climatiseurs, réserve d'eau pluviale… ne devront pas être visibles du domaine public ; ils ne devront pas constituer une gêne notamment sonore pour le voisinage.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Constructions nouvelles, réhabilitation de constructions existantes

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Pentes des toitures

La construction d'une emprise au sol supérieure à 40 m^2 présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si leur superficie n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de la construction ; si les toitures terrasses sont végétalisées, elles pourront couvrir l'entièreté de la construction. Vues du domaine public, elles devront être couvertes en zinc ou végétalisées.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m^2 (dont les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

La construction d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2 à l'exception des vérandas et des abris de jardin sera couverte en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte vieillie, champagne ou flammée (18 unités au m^2 minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc, le cuivre ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. D'autres matériaux pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m^2 (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale..

Secteur Uhc

Les constructions et aménagements respecteront les *Prescriptions générales* figurant au début du présent article.

1. L'implantation de la construction et des aménagements respectera le terrain naturel, les constructions devant être adaptées à la topographie existante ;
2. les volumes bâtis seront simples, adaptés à la parcelle et offriront une unité d'ensemble ;
3. les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux ; la maçonnerie ne comportera pas de décors abondants ; les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Article Uh 5-2 Élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis situés dans un secteur identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

toute intervention sur ce bâti doit préserver voire restituer les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits colorés naturellement par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés…), conservation des décors et des modénatures s'il en existe sans interdire des réhabilitations effectués en cohérence avec l'existant.

Article Uh 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ; 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, 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.

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

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2007, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de :

- murs réalisés en maçonnerie soit de pierre locale à pierre vue soit enduite dans les tons préconisés par le parc naturel régional (voir annexe) ; ces murs présenteront une hauteur maximale moyenne de 1,70 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- murets réalisés en maçonnerie soit de pierre locale à pierre vue soit enduite dans les tons préconisés par le parc naturel régional (voir annexe) ; ces murets présenteront une hauteur maximale moyenne de 0,80 m de hauteur et pourront être surmontés de clôture à claire-voie, de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,70 m ;
- haies taillées constituées d'essences décrites ci-dessous, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,70 m ;
- portails et portillons ne pourront dépasser 1,70 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 m de hauteur ; tôles métalliques de toute nature, brise-vue en matière synthétique, plaques de ciment de plus de 0,25 m hors sol sont interdits.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

Secteur Uhc

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 m par rapport à la rue ; les plaques de béton sont interdites.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation publique

Les essences indigènes figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont recommandées.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres…) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document 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.

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 de 4 unités et plus 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,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- 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 7 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. Il est exigé les normes suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

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

Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État : il sera réalisé sur la parcelle entre 1 et 2,5 places par logement.

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Autres logements : 1 place pour 55 m^2 de surface de plancher construits avec un maximum de 2,5 places par logement (voir règle d'arrondi aux dispositions générales du règlement).

De plus, en secteur **Uha**, en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé sur l'emprise de l'opération au moins 8 places destinées au stationnement des visiteurs, ces places ne pouvant être affectées à une construction.

Constructions à destination autre que l'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Secteur **Uhc** :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation autre que le secteur Uhc **:** article non réglementé

Équipements et réseaux

Article Uh 8 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article Uh 9 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. 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.

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

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

Traitement des eaux de ruissellement

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…). Lorsque l'objectif de zéro rejet ne peut être mis en œuvre (sur justification du caractère imperméable par une étude de sol), le débit de fuite est réglementé à 1 l/s/ha pour une pluie de référence d'un minimum de 67 mm/12h.

IV - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux **activités économiques**.

Dispositions réglementaires concernant la zone :
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 (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Affectation des sols et destination des constructions

Article Ux 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- les constructions à destination d'habitation.

Article Ux 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

- 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.
- Autour des cellules de stockage et de la tour de manutention des silos situés à Greffiers :
    - dans un rayon de 10 m, seules les constructions liées à leur exploitation sont autorisées si elles n'abritent pas d'habitant ou de personnel ;
    - dans un rayon compris entre 10 et 25 m, sont en plus autorisés les bâtiments ou les locaux occupés par du personnel.

Article Ux 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ux 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Ux 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.

- Les constructions d'une hauteur hors tout égale ou inférieure à 5 m doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Les constructions d'une hauteur supérieure à 5 m doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout du bâtiment à construire.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes, dans ces cas les opérations peuvent être acceptées à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur, il n'est pas fixé de règle.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

- Le long des rus et des rivières figurés en bleu au document graphique, 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 des aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

Article Ux 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article Ux 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain.

Article Ux 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m hors tout, cheminées, superstructures et antennes exclues. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation 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 Ux 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ux 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » cité en annexe au présent règlement. La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Article Ux 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2007, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

En clôture, tôles métalliques de toute nature, brise-vue en matière synthétique, plaques de ciment de plus de 0,25 m hors sol sont interdits.

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage et non par un plan de plantation. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Une superficie d'au moins 30% de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol.

Pour la plantation de haies, les essences indigènes figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont recommandées.

Article Ux 7 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.

Équipements et réseaux

Article Ux 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ux 9 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. 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.

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

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

Traitement des eaux de ruissellement

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…). Lorsque l'objectif de zéro rejet ne peut être mis en œuvre (sur justification du caractère imperméable par une étude de sol), le débit de fuite est réglementé à 1 l/s/ha pour une pluie de référence d'un minimum de 67 mm/12h.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

V - 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 **Ap** correspond à une partie de la zone agricole où la constructibilité est réduite afin de préserver le paysage et notamment les vues lointaines.

Dispositions réglementaires concernant la 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 (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Affectation des sols et destination des constructions

Article A1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- De plus, sont interdits : tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur et tout assèchement des mares, des zones humides et des mouillères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.

Article A2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Sont seuls autorisés :
1. Les constructions, leurs annexes et extensions, les travaux, installations et aménagements :
   - à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production,
   - à condition de concerner une exploitation agricole contenant au moins une surface minimum d'assujettissement (Sma),
   - et à condition d'être situés à proximité des constructions et installations existantes de l'exploitation.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
   - de concerner une exploitation agricole contenant au moins deux surfaces minimum d'assujettissement (Sma), le nombre de logements pouvant être limité en fonction de la culture pratiquée,
   - d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
   - et de constituer le logement principal de l'exploitant ou le logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation,
   - et d'être édifiées soit en continuité des bâtiments d'exploitation existants soit à moins de 50 m.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés :
   - s'ils ne concernent ni une zone humide, ni une mare ou une mouillère,
   - et s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques…
5. Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition :
   - d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir de l'un des points extérieurs de la construction principale
   - que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m² et que pour les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation existantes,
   - que la surface de plancher totale (construction principale + annexes + extensions) après travaux soit inférieure ou égale à 200 m².

L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².

6. Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'accueil touristique, de l'artisanat et des bureaux :
   - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique
   - si chaque logement créé présente une surface de plancher égale ou supérieure à 100 m², cette disposition ne concernant pas les logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État,
   - s'il est aménagé dans le volume bâti existant au moins 1 place de stationnement par logement créé,
   - sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

   Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de la destination d'habitation est autorisé s'il concerne les « bâtis pouvant prétendre à un changement de destination » repérés par les indices CD1, CD2, CD3, CD4, CD5, CD7, CD8 et CD9. Pour ceux-là, il ne sera pas autorisé plus de3 logements par bâtiment.
7. Les abris pour animaux liés à l'activité agricole, à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 5 000 m² et à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m² et qu'ils ne soient ouverts sur au moins un côté.

Sont seuls autorisés en secteur **Ap** :
- les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux…) :

un recul pourra être imposé pour des raisons notamment de sécurité ou visibilité routières.

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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives 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 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Le long des rus et des rivières figurés en bleu au document graphique, une bande d'une largeur de 10 m, mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation de la Rémarde et de la Drouette, les constructions devront être distantes d'au moins 35 m de l'axe de la rivière.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article A 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article A 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article A 4-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux. Extension ou 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.

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation de la Rémarde et de la Drouette, 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.

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 A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

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

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- de respecter les recommandations du guide « *L'intégration architecturale des capteurs solaires* » édité par le Caue des Yvelines et mis en annexe au présent règlement,
- 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 et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Constructions nouvelles

Constructions à destination agricole

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

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

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Constructions à destination d'habitation :

Façades

Les constructions respecteront les cahiers de recommandations architecturales édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse, cités en annexe au présent règlement.

Aspect des couvertures

La construction d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2 à l'exception des vérandas sera couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect. Les toitures terrasses sont autorisées si leur superficie n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de la construction ; si les toitures terrasses sont végétalisées, elles pourront couvrir l'entièreté de la construction. Vues du domaine public, elles devront être couvertes en zinc ou végétalisées.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m^2 (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Intervention sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repéré comme « patrimoine bâti agricole » au document graphique. Les constructions et les aménagements doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse « *Construire un projet dans une ferme patrimoniale : fiches conseil pour une évolution respectueuse du bâti ancien* » cité en annexe au présent règlement.

Pour la cour :

- Conserver la cour dans son intégrité : maintenir un espace central libre et unique ;
- Ne pas la diviser par des haies, murets ;
- Ne pas y construire de nouveaux bâtiments sauf des extensions très mesurées ou s'il s'agit de retrouver un aspect antérieur attesté (puits couvert, pigeonnier…) ;
- Utiliser des matériaux en cohérence avec les lieux ;
- Conserver les pavés de grès s'ils existent ;
- Utiliser des matériaux perméables (terre stabilisée, surfaces enherbées ou calepinage contemporain, mais pas de béton bitumineux ou hydraulique).

Pour l'ensemble des bâtiments :

- Conserver les volumes originels
- Préserver la simplicité des bâtiments agricoles
- Maintenir la cohérence des matériaux et des couleurs (enduits, menuiseries…)
- Ne pas uniformiser le bâti par l'enduit et les percements pour garder une lisibilité des anciennes fonctions de chaque bâtiment

Pour les façades :

- Maintenir la pluralité des façades et ne pas les uniformiser notamment par des enduits trop réguliers, trop épais… ;
- Respecter les rapports entre les pleins et les vides et les rythmes spécifiques des façades ;
- Ne pas changer les rapports par la création d'ouvertures trop nombreuses et hors d'échelle ;
- Ne pas modifier les rythmes ni conférer de la régularité là où il n'y en a pas.

Pour les ouvertures :

- Adapter les baies anciennes en respectant le tracé ;
- Tout coffre de volet roulant visible de l'extérieur est interdit ;
- Conserver les rythmes (réguliers ou irréguliers) et s'appuyer sur les alignements existants

Pour les toitures :

- Maintenir la symétrie entre les pans et la planéité des versants ;
- Utiliser des matériaux traditionnels (tuiles plates petit moule pour les bâtiments antérieurs au XIX^{e} siècle, tuiles mécaniques losangée pour les bâtiments postérieurs, ardoise si elle est attestée) ;
- Limiter les ouvertures en toiture et privilégier les ouvertures d'engrangement existantes.

Article A6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2007, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ; 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 perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m ;
- les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées à 1,30 m de hauteur ;
- les clôtures en grillage « à mouton » limitées à 1,30 m de hauteur.

Haies : les essences indigènes figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont recommandées.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres…) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document 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 point de vue identifiés par le règlement graphique, (article L151-19 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 A 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Logement issu d'un changement de destination : il sera réalisé au moins 2 places par tranche de 60 m^2 de surface de plancher de logement nouvellement créé. Ces aménagements devront respecter à la fois les volumes bâtis et préserver l'aspect « agricole » des cours de fermes.

Équipements et réseaux

Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès charretier privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.
Toute voie ouverte à la circulation publique devra présenter une largeur libre d'au moins 6 m.

Article A 9 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. 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.

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

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

Traitement des eaux de ruissellement

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…). Lorsque l'objectif de zéro rejet ne peut être mis en œuvre (sur justification du caractère imperméable par une étude de sol), le débit de fuite est réglementé à 1 l/s/ha pour une pluie de référence d'un minimum de 67 mm/12h.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

VI - Règles applicables à la zone N

Dispositions réglementaires concernant la zone :
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 (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…
Le **secteur Nc** correspond au camping en limite nord est de la commune.
Le secteur **Ne** correspond aux équipements collectifs et aux équipements accueillant du public (château de Pinceloup et ses annexes, station d'épuration…).
Le **secteur Nj** correspond aux parcs et jardins.
Le **secteur Npa** correspond au parc animalier au nord de la commune.

Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- De plus, sont interdits : tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur et tout assèchement des mares, des zones humides et des mouillères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique.

Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Sont seuls admis dans la **zone N :**
1 - Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
2 - Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini au lexique ci-annexé.
3 - Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole équivalant au moins à la surface minimum d'assujettissement (Sma) s'ils présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m^2 et une hauteur inférieure ou égale à 5 m hors tout.
4 - Les abris pour animaux liés à l'activité agricole, 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 à 30 m^2 et qu'ils ne soient ouverts sur au moins un côté.
5 - Les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension ou l'annexe ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu et que les annexes soient situées à une distance maximale de 15 m de l'un des points de la construction existante ;
6 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
7 - les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt collectif et aux ouvrages hydrauliques.
8 - Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation de la Rémarde et de la Drouette, 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.

Sont seuls admis dans le **secteur Nc :**
- Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont liés au camping caravaning ;
- Les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Sont seuls admis dans le **secteur Ne :**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont liées à l'enseignement et à l'hébergement (château de Pinceloup), à la pratique des sports, aux réseaux collectifs, aux équipements communaux et si elles sont situées à une distance maximale de 100 m comptés à partir d'une construction existant dans le secteur Ne ;
- Les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées et si elles sont situées à une distance maximale de 100 m comptés à partir d'une construction existant dans le secteur Ne ;
- Les travaux, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'enseignement et à l'hébergement (château de Pinceloup), à la pratique des sports, aux réseaux collectifs, aux équipements communaux ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (exemple : station d'épuration, transformateur électrique).

Sont seules admises dans le **secteur Nj :**
- Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m^2, réalisés en une ou plusieurs fois, destinées aux parcs et jardins (abris de jardins, abris pour animaux, serres…) ; les piscines non couvertes ne sont pas comptées dans l'emprise au sol et pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Sont seuls admis dans le **secteur Npa** :
- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont liés au parc animalier, à la gestion forestière, à l'accueil du public et au tourisme vert (restauration, hôtellerie…) ;
- Les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux…) :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement de la voie ; en **secteur Nj**, la distance minimale du recul est portée 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 recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m ; en **secteur Nj**, lorsque la construction est implantée en limite de la zone naturelle ou agricole, le retrait sera au moins égal à 5 m sauf impossibilité technique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Le long des rus et des rivières figurés en bleu au document graphique, une bande d'une largeur de 10 m, mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, ne pourra recevoir aucune construction ou installation à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

Article N 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

Secteur Nc : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2% de la superficie du terrain.
Secteur Ne : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.
Secteur Nj : l'emprise au sol des constructions est fixée à l'article 2 et ne peut être dépassée.
Secteur Npa : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2% du terrain.
Zone N : article non réglementé

Article N 4-5 Hauteur des constructions

Secteur Ne : la hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout et à 10 m hors tout ; extension ou 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.

Secteur Nj : la hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'égout et à 4,5 m hors tout ; extension ou 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.

Zone N et autres secteurs : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5,5 m hors tout. Extension ou 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 N 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article N 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

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

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons…) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^{e} siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Secteur Nj : constructions d'une superficie inférieure ou égale à 10 m^2 (abris de jardins, serres…) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante, le verre ou matériaux similaires d'aspect.

Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2007, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ; 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 perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m ;
- les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées à 1,30 m de hauteur ;
- les clôtures en grillage « à mouton » limitées à 1,30 m de hauteur.

Haies : les essences indigènes figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont recommandées.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares…) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document 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 point de vue identifiés par le règlement graphique, (article L151-19 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 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé

Équipements et réseaux

Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article N 9 Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement. 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.

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

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

Traitement des eaux de ruissellement

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues…). Lorsque l'objectif de zéro rejet ne peut être mis en œuvre (sur justification du caractère imperméable par une étude de sol), le débit de fuite est réglementé à 1 l/s/ha pour une pluie de référence d'un minimum de 67 mm/12h.

****

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

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

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

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

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

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

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.

Mur gouttereau

Ce terme désigne un mur au-dessus duquel se trouve une gouttière (ou autre dispositif) –voire un coyau– en partie basse d'un versant de toiture et recevant les eaux, par opposition au pignon.

Pureau

Ce terme désigne la partie visible, non recouverte, d'une tuile ou d'une ardoise.

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

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

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

- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

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

Destination/affectation

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

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

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

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

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

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

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

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

Installations et aménagements

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

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume…. Par exemple, une ancienne grange ou écurie en 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 permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

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

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

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

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

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

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

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

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

Voies

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

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

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

Alignement

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

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

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.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :
– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1;
– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 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.

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 boisés classés

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : *« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.... »* L'article L. 113-2 précise : *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ».
  Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, ***sauf dans les cas suivants*** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :
- *« Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;*
- *« S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code.* » ;
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, […], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

Les clôtures :
L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme […] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à* l'article *R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »
Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.
Le défrichement :
C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.
La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %)..
(Source : *NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME,* CRPF d'Île-de-France et du Centre

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2

Liste 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, prend peu de place dans le jardin,
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
If (indigène, feuillage persistant)	*Taxus baccata*, seul conifère *rejetant de souche* c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
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 persistante 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

Annexe 3

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.
Construire un projet dans une ferme patrimoniale : fiches conseil pour une évolution respectueuse du bâti ancien
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.

****

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

Intégration architecturale des capteurs solaires

CAUE 78

GUIDE SOLAIRE
FICHE N°1

L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS SOLAIRES.

CONSTRUIRE AVEC LE SOLEIL

Un vélum de capteurs photovoltaïques abritent une place publique.
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

III

POSER DES CAPTEURS SOLAIRES
UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh le moins cher est celui qui n'est pas consommé…

Quelques principes :

• Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.

• Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.

• Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.

• Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.

CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

III
BÂTI EXISTANT
UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager.
L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont.
Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

Quelques principes :

- **Regrouper les capteurs en un seul ensemble.**
- **Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.**
- **Etre particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.**
- **En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.**
- **Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.**

Les capteurs formant un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines)
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

III
DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :
- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin...

selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE
Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.

Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)
© PNR du Vexin français

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT
Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble.
© VELUX

III
CONSTRUCTION NOUVELLE
UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- **Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.**
- **Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.**
- **Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.**

Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.
Maison individuelle en Moselle.
© Michaël Osswald, architecte

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.
Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES
Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.

Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.
L'Isle d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES
En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.

Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS
Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.

Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

III
SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78
Service départemental de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47
www.parc-naturel-chevreuse.fr
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

Parc naturel régional du Vexin français
Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE
LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY
Agence locale de maîtrise de l'énergie
de Saint-Quentin en Yvelines
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

ENERGIES SOLIDAIRES
Agence conseil éco-construction Seine-Aval
Parc des Vignes
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes
tél : 01 39 70 23 06
courriel : contact@energies-solidaires.org

ECE
Espace Conseil Environnement
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France
Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84
http://ile-de-france.ademe.fr

ARENE
Agence régionale de l'environnement
et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41
www.areneidf.org

CONSEIL GENERAL 78
Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

III
CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
N° 4 Comment ça fonctionne ?
N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
N° 7 Quelle surface de capteurs ?
N° 8 Comment mener votre projet ?
N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?

CAUE 78 — ADEME — Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse — Parc naturel régional du Vexin français — ALME SQY — énergies solidaires

édition 2009

Annexe 5

Pré localisation des zones humides probables

****