



3^{ème} modification (procédure simplifiée) du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ECRIT

Pos prescrit le 22 octobre 1974, approuvé le 27 juin 1985.
1^{re} révision approuvée le 1^{er} juin 1990
2^e révision approuvée le 28 novembre 1997
1^{re} modification approuvée le 15 novembre 2002

PLU prescrit le 22 octobre 2010, approuvé le 11 avril 2014
1^{re} modification approuvée le 3 mars 2015
2^e modification approuvée le 4 septembre 2020

3^{ème} modification à procédure simplifiée prescrite le 15
décembre 2023

3^{ème} modification à procédure simplifiée adoptée le XXX 2023

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du
XXXX
approuvant la 3^{ème} modification
simplifiée du plan local
d'urbanisme de la commune
des Mesnuls

Le maire, Michel Roux



Date : 20 février 2024	Phase : NOTIFICATION	Pièce n° : 4.1
Mairie des Mesnuls , 6, Grande Rue (78390) Tél. : 01 34 57 04 40, courriel : mairie@lesmesnuls.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
4bis rue Saint-Barthélémy, 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	4
Article 4 Division du territoire en zones	5
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles	6
Article 6 Constructions existantes.....	6
Article 7 Emplacements réservés	6
Article 8 Stationnement : recharge véhicules électriques et vélos.....	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	9
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	16
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue.....	25
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh	29
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	36
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU.....	37
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU	42
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	44
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A.....	45
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	50
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N.....	51
ANNEXE 1 Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement	57
ANNEXE 2 Ouvrages édités par le parc naturel régional	63
ANNEXE 3 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies	64
ANNEXE 4 Liste des essences invasives dont la plantation est interdite	65
ANNEXE 5 La réglementation ayant évolué, lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire	66

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-5-7°)

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir.

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

Les 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 document graphique du règlement doivent être préservés.

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

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Tout arrachage ou défrichage des haies en ripisylve (c'est-à-dire une haie située au bord d'un cours d'eau permanent ou non) repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23. :

Site inscrit de la vallée de la Guyonne et du Guyon, et château classé monument historique

En application des articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement :

« L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce

qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. »

« La déclaration préalable prévue au quatrième alinéa de l'article L.341-1 est adressée au préfet de département qui recueille l'avis de l'architecte des bâtiments de France sur le projet. Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée, en vertu du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de démolir, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable. Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à une déclaration ou une autorisation d'utilisation du sol en application des dispositions réglementaires du titre IV du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande d'autorisation tient lieu de la déclaration préalable mentionnée au premier alinéa du présent article. »

En application des articles L.621-31 et 32 du code du patrimoine :

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. »

« Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager ou la déclaration préalable est nécessaire au titre du code de l'urbanisme, la demande d'autorisation prévue à l'article L.621-31 est adressée à l'autorité administrative. Celle-ci statue après avoir recueilli l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Toutefois, si le ministre chargé de la culture a décidé d'évoquer le dossier, l'autorisation ne peut être délivrée qu'avec son accord exprès. »

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

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

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

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 5 % 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 minimum 5 % 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.

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

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

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa

situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

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

Article R111-26 (ancien article R. 111-15)

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

Article R. 111-27 (ancien article R. 111-21)

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

Article 4 Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub1, Ub2, Ue, Uh1, Uh2 ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone 1AU et la zone 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs N*, Ne auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

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

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

Caractère de la zone

- | | |
|-----------|---|
| Article 1 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |

Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

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

Article 6 Constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7 Emplacements réservés

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues pour les destinations des emplacements réservés figurant au document graphique du règlement (plan et tableau).

Article 8 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'**infrastructures 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.

La consultation de la fiche *Intégrer les enjeux de l'éco mobilité dans les bourgs*, permettra de prendre en compte l'aspect qualitatif de l'intégration de ces aménagements. Cette fiche est l'un des opuscules édités par le parc naturel régional énumérés à l'annexe 2.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

5. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
6. les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public si des dispositions sont prises pour leur intégration paysagère et urbaine ;
7. En dehors des « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait plein au document graphique) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection est autorisée l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, des constructions existantes dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent Plu ;
8. Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition de la construction par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.

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

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi qu'une largeur libre d'au moins 3 m.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés en fonction de la sécurité et de la visibilité routières et devront pouvoir desservir au moins deux logements ainsi que présenter une largeur libre d'au moins 3 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des solutions techniques adaptées (noues, dispositifs d'infiltration, surfaces perméables etc.). En cas d'impossibilité, pour les projets concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter leur rejet à 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront réalisés tels que bassin de retenue d'eau pluviale, bassin d'orage, cuve enterrée ou dissimulée par des haies.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées, même en cas de desserte par un réseau unitaire.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue) des voies. Les constructions peuvent néanmoins être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés par rapport à l'alignement :
 - lorsque au moins 70% du linéaire de l'alignement aura été bordé de constructions d'une limite latérale à l'autre,
 - ou lorsque la continuité de l'alignement est assurée par un mur repéré au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

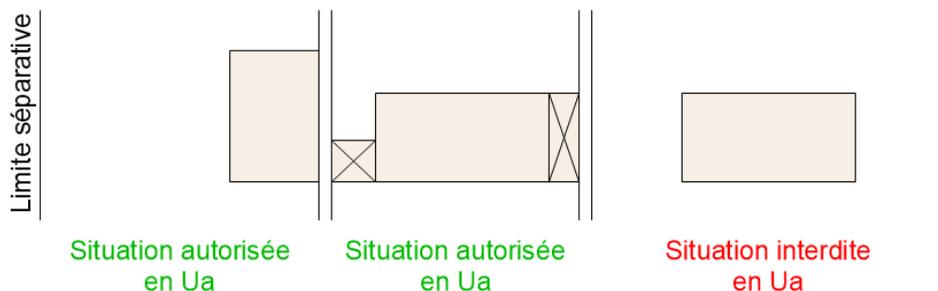
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante.

- Les annexes doivent être implantées à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue) des voies ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.
- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *implantation obligatoire à l'alignement*, la construction principale devra être implantée à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante.
- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales*, la construction principale devra être entièrement contenue entre l'alignement (ou la limite d'emprise qui s'y substitue) et le trait figurant le recul maximum. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul supérieur, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative ; lorsque les constructions ne jouxtent pas une **des** limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à 1 m.

Schéma illustratif à titre d'exemple



De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 4 m si le côté intéressé comporte **vues-droites des ouvertures créant des vues** en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des **châssis à verre translucide fixes**.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2,2 m doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Des plantations devront intégrer ces constructions.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 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 édifiée dans le prolongement de la construction existante.

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

Article non réglementé.

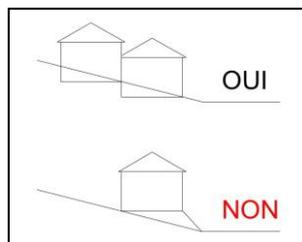
Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder la valeur suivante exprimée en m² et sera calculée comme suit : (superficie du terrain x 0,40) + 105 m².

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol totale, toutes annexes et extensions confondues, n'excèdent pas 25 m², ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

Une majoration de 10% de l'emprise au sol pourra être autorisée pour toute construction lorsque le projet présentera une performance énergétique supérieure à l'exigence réglementaire ; cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions



Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse, selon le schéma ci-contre. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,5 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'éégout du toit, sera inférieure ou égale à 7 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 11 m.

La hauteur hors tout des constructions comportant des toitures terrasses sera inférieure ou égale à 6,50 m.

La hauteur des annexes (non accolées) ne pourra pas dépasser 4,5 m hors-toutpicin.

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 Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

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

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux cahiers édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Façades

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

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

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

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture **terrasse plate**, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

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

Aspect des couvertures

Sauf s'il s'agit d'une toiture plate, La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle petit moule à nez droit (environ 65 unités au m²) de teinte respectant les recommandations du parc naturel régional, ; en ardoise, en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect. La tuile mécanique grand moule *losangée* ou à *côtes* pourra être autorisée lors de réfection ou d'extension de bâtiments couverts de ce matériau.

~~Les toitures terrasses seront acceptées si elles sont végétalisées, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si les sorties en toiture ne sont pas visibles de l'espace public.~~

Les toits plats ou toitures horizontales non accessibles sont autorisés.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

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

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris pour une ou deux voitures (car port) : les poteaux seront en bois ou aspect bois, leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre.

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

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

- qu'ils soient disposés de préférence sur le versant le moins visible de l'espace public,
- que l'implantation sur les toitures secondaires soit privilégiée,
- que les principes énoncés dans le document *Fiches solaires* du parc naturel régional cité à l'annexe 2 du présent règlement soient pris en compte,
- 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.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont autorisées :

- si elles ne sont pas visibles de la rue,
- si leurs abords sont végétalisés,
- si leur sol reste perméable,
- si leurs jouées ne sont pas constituées sur toute leur longueur d'un mur maçonné.

Commerces

Les devantures seront traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent. Dans la mesure du possible, les menuiseries traditionnelles en bois seront conservées. Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques devra être intégré à l'intérieur du bâtiment.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées **présenteront une hauteur maximum de 2 m** et sont :

- les murs en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, ~~d'une hauteur maximale de 1,80 m~~ sauf dans le cas de reconstruction d'un mur repéré au titre de la loi paysage (article L123-1-5, 7°) ;
- les murs bahuts réalisés en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m, surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage métallique, ~~l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur~~ ;
- les haies taillées ~~maintenues à 1,80 m de hauteur maximum~~, doublées d'un grillage ~~de 1,80 m de hauteur maximum~~ et constituée d'essences locales dont la liste est annexée en fin du présent règlement ;
- les portails et portillons devront être traités de façon simple et discrète et **pourront, en harmonie avec le cadre bâti et paysager, présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures qu'ils accompagnent.**

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **figurant au document graphique** :

- Les **constructions anciennes** seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture :

répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.

- Les **murs de clôture** seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

- Logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place non couverte par logement ;
- Logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non couvertes par logement.
- De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

Constructions à destination commerciale ou artisanale d'une surface de plancher supérieure à 120 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

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

Les projets de constructions, l'aménagement de leurs abords, leurs dispositifs de clôtures le cas échéant, seront l'objet d'un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement. Une superficie équivalant au moins à 30 % de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre, plantée ou engazonnée ~~et non imperméabilisée~~ ; 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.

Les essences utilisées pour la constitution des haies doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement.

L'utilisation des plantes invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdite.

Espaces boisés classés

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les accès seront réalisés en matériau perméable ; au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Différentes conditions 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 (2° de l'article L123-1-5 III)...

Le **secteur Ub1** correspond aux extensions du village récentes ; le **secteur Ub2** correspond à du bâti très peu dense.

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

1. Les constructions destinées à l'industrie ;
2. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
3. l'aménagement de terrains de camping ;
4. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
5. les dépôts de véhicules ;
6. les abris pour animaux **en secteur Ub1** ;
7. dans les secteurs concernés par la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, les constructions sont interdites dans une bande de 50 m comptés à partir du massif boisé.

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

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les constructions destinées à la fonction d'entrepôt s'il s'agit de locaux accessoires ;
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques et si des dispositions sont prises pour leur intégration paysagère et urbaine ;
4. les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public si des dispositions sont prises pour leur intégration paysagère et urbaine ;
5. en **secteur Ub 1** sont en plus autorisées les constructions à destination agricole s'il s'agit d'annexes et d'extension ;
6. En dehors des « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait plein au document graphique) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection est autorisée l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, des constructions existantes dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent Plu ;
7. Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition de la construction par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.

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

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi qu'une largeur libre d'au moins 3 m.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés en fonction de la sécurité et de la visibilité routières et devront pouvoir desservir au moins deux logements ainsi que présenter une largeur libre d'au moins 3 m.

Les accès automobiles nouveaux dans la partie sud de la rue Neuve, à partir des numéros 44 et 45 compris, pourront être interdits de façon à tenir compte de la présence du talus.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des solutions techniques adaptées (noues, dispositifs d'infiltration, surfaces perméables etc.). En cas d'impossibilité, pour les projets concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter leur rejet à 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront réalisés tels que bassin de retenue d'eau pluviale, bassin d'orage, cuve enterrée ou dissimulée par des haies.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de

cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées, même en cas de desserte par un réseau unitaire

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Secteur Ub1

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés par rapport à l'alignement. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Les annexes doivent être implantées à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue) des voies ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.
- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *implantation obligatoire à l'alignement*, la construction principale devra être implantée à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée à l'alignement ou en recul.
- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales*, la construction principale devra être entièrement contenue entre l'alignement (ou la limite d'emprise qui s'y substitue) et le trait figurant le recul maximum. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul supérieur, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Secteur Ub2

- Les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m comptés par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- ~~- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *recul minimum des constructions principales*, la construction principale devra être édifiée en recul ne pouvant être moindre que le trait figurant le recul minimum. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.~~
- Lorsque figure une règle d'implantation particulière au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales*, la construction principale devra être entièrement contenue entre l'alignement (ou la limite d'emprise qui s'y substitue) et le trait

figurant le recul maximum. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul supérieur, dans ce cas l'extension peut être édifée dans le prolongement de la construction existante sans aggraver l'écart par rapport à la règle.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article Ub 7 **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Secteur Ub1

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 4 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte **vues droites des ouvertures créant des vues** en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des **châssis à verre translucide fixes**.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2,2 m doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Des plantations devront intégrer ces constructions.

Les piscines couvertes ou non doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 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 édifée dans le prolongement de la construction existante.

Secteur Ub2

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m, cette distance étant portée à 15 m minimum en limite directement contiguë (c'est-à-dire non séparée par une voie) à la zone agricole ; De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte **vues droites des ouvertures créant des vues** en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des **châssis à verre translucide fixes**.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,20 m peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Des plantations devront intégrer ces constructions.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 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 édifée dans le prolongement de la construction existante.

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

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-

1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Hors annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et piscines non couvertes, la distance minimum entre deux constructions non contiguës sera de 8 m.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Une majoration de 10% de l'emprise au sol pourra être autorisée pour toute construction lorsque le projet présentera une performance énergétique supérieure à l'exigence réglementaire ; cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

Secteur Ub1

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder la valeur suivante exprimée en m² et sera calculée comme suit : (superficie du terrain en m² x 0,20 + 100 m²).

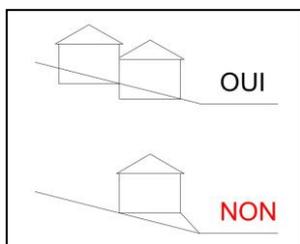
Les annexes et extensions dont l'emprise au sol totale, toutes annexes et extensions confondues, n'excèdent pas 25 m², ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

Secteur Ub2

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 6 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ne comprend pas les annexes, les piscines non couvertes ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m².

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions



Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse, selon le schéma ci-contre. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,5 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 5 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 9 m. La hauteur hors tout des constructions comportant des toitures terrasses sera inférieure ou égale à 6,50 m.

Dans la partie sud de la rue Neuve, à partir des numéros 44 et 45 compris, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 4,5 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 8 m. La hauteur mesurée l'égout du toit des constructions comportant des toitures terrasses sera inférieure ou égale à 4,5 m.

La hauteur des annexes (non accolées) ne pourra pas dépasser 4,0 m hors-tout.

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 Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou

à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux cahiers édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Façades

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

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

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture **terrasse plate**, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

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

Aspect des couvertures

Sauf s'il s'agit d'une toiture plate, La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle petit moule à nez droit (environ 65 unités au m²) ou en tuile mécanique à emboîtement à pureau plat à nez droit (minimum 22 unités au m²) de teinte respectant les recommandations du parc naturel régional, en ardoise, en chaume, en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect. La tuile mécanique grand moule losangée ou à côtes pourra être autorisée lors de réfection ou d'extension de bâtiments couverts de ce matériau.

~~Les toitures terrasses seront acceptées si elles sont végétalisées, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si les sorties en toiture ne sont pas visibles de l'espace public.~~

Les toits plats ou toitures horizontales non accessibles sont autorisés.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

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

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris pour une ou deux voitures (car port) : les poteaux seront en bois ou aspect bois, leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre.

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

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

- qu'ils soient disposés de préférence sur le versant le moins visible de l'espace public,
- que l'implantation sur les toitures secondaires soit privilégiée,
- que les principes énoncés dans le document *Fiches solaires* du parc naturel régional cité à l'annexe 2 du présent règlement soient pris en compte,
- 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.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont autorisées :

- si elles ne sont pas visibles de la rue,
- si leurs abords sont végétalisés,
- si leur sol reste perméable,
- si leurs jouées ne sont pas constituées sur toute leur longueur d'un mur maçonné.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées **présenteront une hauteur maximum de 2 m** et sont :

- les murs en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *Pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, ~~d'une hauteur maximale de 1,80 m~~ sauf dans le cas de reconstruction d'un mur repéré au titre de la loi paysage (article L123-1-5, 7°) ;
- les murs bahuts réalisés en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *Pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m, surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage métallique, ~~l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur~~ ;
- les haies taillées ~~maintenues à 1,80 m de hauteur maximum~~, doublées d'un grillage ~~de 1,80 m de hauteur maximum~~ et constituée d'essences locales dont la liste est annexée en fin du présent règlement ;
- les portails et portillons devront être traités de façon simple et discrète et **pourront, en harmonie avec le cadre bâti et paysager, présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures qu'ils accompagnent.**

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **figurant au document graphique** :

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non couvertes par logement.

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

Constructions à destination de bureau d'une surface de plancher supérieure à 60 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

Constructions à destination commerciale ou artisanale d'une surface de plancher supérieure à 60 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

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

Les projets de constructions, l'aménagement de leurs abords, leurs dispositifs de clôtures le cas échéant, seront l'objet d'un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement. Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Secteur Ub1

Une superficie équivalant au moins à 70 % de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre, plantée ou engazonnée **et non imperméabilisée**. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont engazonnées.

Secteur Ub2

Une superficie équivalant au moins à 80 % de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre, plantée ou engazonnée **et non imperméabilisée**. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont engazonnées.

Les essences utilisées pour la constitution des haies doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement.

L'utilisation des plantes invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdite.

Espaces boisés classés

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

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les accès seront réalisés en matériau perméable ; au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Différentes conditions 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 (2° de l'article L123-1-5 III)...

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

1. Constructions destinées à l'habitation
2. constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
3. constructions destinées à l'industrie ;
4. constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
5. dans les secteurs concernés par la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, les constructions sont interdites dans une bande de 50 m comptés à partir du massif boisé.

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

- En dehors des « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait plein au document graphique) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection est autorisée l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, des constructions existantes dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent Plu ;
- Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition de la construction par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.

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

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi qu'une largeur libre d'au moins 3 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des solutions techniques adaptées (noues, dispositifs d'infiltration, surfaces perméables etc.). En cas d'impossibilité, pour les projets concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter leur rejet à 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront réalisés tels que bassin de retenue d'eau pluviale, bassin d'orage, cuve enterrée ou dissimulée par des haies.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées, même en cas de desserte par un réseau unitaire.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m compté par rapport à l'alignement.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

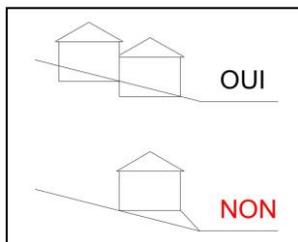
Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 **Hauteur maximale des constructions**



Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse, selon le schéma ci-contre.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 7 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 12 m.

La hauteur hors tout des constructions comportant des toitures terrasses sera inférieure ou égale à 7 m.

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

Prescriptions générales

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

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux cahiers édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **figurant au document graphique :**

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

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

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

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

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **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.

Les essences utilisées pour la constitution des haies doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement. L'utilisation des plantes invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdite.

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les accès seront réalisés en matériau perméable ; au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Différentes conditions 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 (2° de l'article L123-1-5 III)...

Le **secteur Uh1** correspond aux hameaux dont le bâti est d'aspect traditionnel ; le **secteur Uh2** correspond aux hameaux dont le bâti est relativement récent.

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

1. Les constructions destinées à l'industrie ;
2. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie) ;
3. l'aménagement de terrains de camping ;
4. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
5. les dépôts de véhicules ;
6. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux ;
7. dans les secteurs concernés par la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, les constructions sont interdites dans une bande de 50 m comptés à partir du massif boisé.

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

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les constructions destinées à la fonction d'entrepôt s'il s'agit de locaux accessoires et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
4. les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public si des dispositions sont prises pour leur intégration paysagère et urbaine ;
5. En dehors des « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait plein au document graphique) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection est autorisée l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, des constructions existantes dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent Plu ;
6. Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition de la construction par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.

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

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi qu'une largeur libre d'au moins 3 m.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés en fonction de la sécurité et de la visibilité routières et devront pouvoir desservir au moins deux logements ainsi que présenter une largeur libre d'au moins 3 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des solutions techniques adaptées (noues, dispositifs d'infiltration, surfaces perméables etc.). En cas d'impossibilité, pour les projets concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter leur rejet à 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront réalisés tels que bassin de retenue d'eau pluviale, bassin d'orage, cuve enterrée ou dissimulée par des haies.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées, même en cas de desserte par un réseau unitaire.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur Uh 1

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Secteur Uh 2

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 10 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur Uh 1

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 4 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte ~~vues droites des ouvertures créant des vues~~ en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou **des châssis à verre translucide fixes**.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,2 m peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Des plantations devront intégrer ces constructions.

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 édifiée dans le prolongement de la construction existante.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 m.

Secteur Uh 2

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 4 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte ~~vues droites des ouvertures créant des vues~~ en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou **des châssis à verre translucide fixes**. Les annexes touchant l'alignement doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2,2 m doivent être implantées en limite séparative ou

en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Des plantations devront intégrer ces constructions.

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 édifiée dans le prolongement de la construction existante.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 m.

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

Hors annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et piscines non couvertes, la distance minimum entre deux constructions non contiguës sera de 5 m.

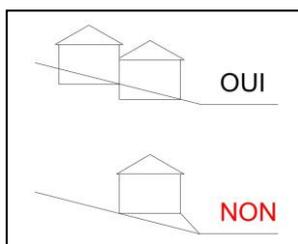
Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain.

Les annexes et extensions dont l'emprise au sol totale, toutes annexes et extensions confondues, n'excèdent pas 25 m², ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

Une majoration de 10% de l'emprise au sol pourra être autorisée pour toute construction lorsque le projet présentera une performance énergétique supérieure à l'exigence réglementaire ; cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions



Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse, selon le schéma ci-contre. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,5 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'éégout du toit, sera inférieure ou égale à 5 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 9 m. La hauteur hors tout des constructions comportant des toitures terrasses sera inférieure ou égale à 6,50 m.

La hauteur des annexes (non accolées) ne pourra pas dépasser 4,0 m hors-tout.

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 Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

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

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux cahiers édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Façades

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

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

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

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture **terrasse plate**, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Sauf s'il s'agit d'une toiture plate, La construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle petit moule à nez droit (environ 65 unités au m²) de teinte respectant les recommandations du parc naturel régional, ; en ardoise, en chaume, en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect. La tuile mécanique grand moule *losangée* ou à côtes pourra être autorisée lors de réfection ou d'extension de bâtiments couverts de ce matériau.

~~Les toitures terrasses seront acceptées si elles sont végétalisées, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si les sorties en toiture ne sont pas visibles de l'espace public.~~

Les toits plats ou toitures horizontales non accessibles sont autorisés.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

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

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris pour une ou deux voitures (car port) : les poteaux seront en bois ou aspect bois, leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre.

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

- qu'ils soient disposés de préférence sur le versant le moins visible de l'espace public,
- que l'implantation sur les toitures secondaires soit privilégiée,
- que les principes énoncés dans le document *Fiches solaires* du parc naturel régional cité à l'annexe 2 du présent règlement soient pris en compte,
- 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.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont autorisées :

- si elles ne sont pas visibles de la rue,
- si leurs abords sont végétalisés,
- si leur sol reste perméable,
- si leurs jouées ne sont pas constituées sur toute leur longueur d'un mur maçonné.

Commerces

Les devantures seront traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent. Dans la mesure du possible, les menuiseries traditionnelles en bois seront conservées. Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques devra être intégré à l'intérieur du bâtiment.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées **présenteront une hauteur maximum de 2 m** et sont :

- les murs en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, ~~d'une hauteur maximale de 1,80 m~~ sauf dans le cas de reconstruction d'un mur repéré au titre de la loi paysage (article L123-1-5, 7°) ;
- les murs bahuts réalisés en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m, surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage métallique, ~~l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur~~ ;
- les haies taillées ~~maintenues à 1,80 m de hauteur maximum~~, doublées d'un grillage ~~de 1,80 m de hauteur maximum~~ et constituée d'essences locales dont la liste est annexée en fin du présent règlement ;
- les portails et portillons devront être traités de façon simple et discrète et **pourront, en harmonie avec le cadre bâti et paysager, présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures qu'ils accompagnent.**

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **figurant au document graphique :**

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

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

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

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non couvertes par logement. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination de bureau d'une surface de plancher supérieure à 60 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

Constructions à destination commerciale ou artisanale d'une surface de plancher supérieure à 60 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

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

Les projets de constructions, l'aménagement de leurs abords, leurs dispositifs de clôtures le cas échéant, seront l'objet d'un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

Secteur Uh 1

Une superficie équivalant au moins à 40 % de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre, plantée ou engazonnée ~~et non imperméabilisée~~ ; 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 engazonnées.

2

Secteur Uh 2

Une superficie équivalant au moins à 50 % de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre, plantée ou engazonnée ~~et non imperméabilisée~~ 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 engazonnées.

Les essences utilisées pour la constitution des haies doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement.

L'utilisation des plantes invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdite.

Espaces boisés classés

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

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les accès seront réalisés en matériau perméable ; au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Différentes conditions 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...

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

1. Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.
2. Dans les secteurs concernés par la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, les constructions sont interdites dans une bande de 50 m comptés à partir du massif boisé.

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

Sont admises sous réserve qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, projet urbain partenarial...) :

1. les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat à condition :
 - que l'opération concerne la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
2. les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat
 - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
 - et si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus ;

Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
4. les aires de stationnement ouvertes au public si des dispositions sont prises pour leur intégration paysagère et urbaine ;
5. les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi qu'une largeur libre d'au moins 3 m.

Voirie

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

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

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des solutions techniques adaptées (noues, dispositifs d'infiltration, surfaces perméables etc.). En cas d'impossibilité, pour les projets concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter leur rejet à 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront réalisés tels que bassin de retenue d'eau pluviale, bassin d'orage, cuve enterrée ou dissimulée par des haies.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées, même en cas de desserte par un réseau unitaire

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 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) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m compté à partir de l'alignement.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 m.

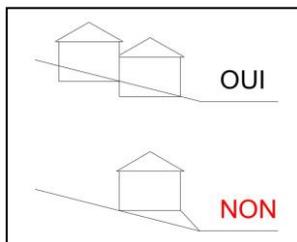
Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions



Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse, selon le schéma ci-contre. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,5 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 5,5 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 9 m. La hauteur hors tout des constructions comportant des toitures terrasses sera inférieure ou égale à

6,50 m. La hauteur des annexes (non accolées) ne pourra pas dépasser 4,5 m hors-tout.

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

Prescriptions générales

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

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux cahiers édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Façades

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

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

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture **terrasse plate**, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

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

Aspect des couvertures

Sauf s'il s'agit d'une toiture plate, la construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle petit moule à nez droit (environ 65 unités au m²) de teinte respectant les recommandations du parc naturel régional, en ardoise, en chaume, en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect.

~~Les toitures terrasses seront acceptées si elles sont végétalisées, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si les sorties en toiture ne sont pas visibles de l'espace public.~~

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

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris pour une ou deux voitures (car port) : les poteaux seront en bois ou aspect bois, leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre.

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

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

- qu'ils soient disposés de préférence sur le versant le moins visible de l'espace public,
- que l'implantation sur les toitures secondaires soit privilégiée,
- que les principes énoncés dans le document *Fiches solaires* du parc naturel régional cité à l'annexe 2 du présent règlement soient pris en compte,
- 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.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont autorisées :

- si elles ne sont pas visibles de la rue,
- si leurs abords sont végétalisés,
- si leur sol reste perméable,
- si leurs jouées ne sont pas constituées sur toute leur longueur d'un mur maçonné.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

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

- les murs en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *Pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murs bahuts réalisés en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à *Pierre vue* avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m, surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage métallique, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les haies taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum, doublées d'un grillage de teinte sombre (noir, vert foncé) de 1,25 m de hauteur maximum et constituée d'essences locales dont la liste est annexée en fin du présent règlement ;
- portails et portillons devront être traités de façon simple et discrète.

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

Article non réglementé.

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

Les projets de constructions, l'aménagement de leurs abords, leurs dispositifs de clôtures le cas échéant, seront l'objet d'un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement. Une superficie équivalant au moins à 50 % de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre, plantée ou engazonnée et non imperméabilisée ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les essences utilisées pour la constitution des haies doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement.

L'utilisation des plantes invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdite.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les accès seront réalisés en matériau perméable ; au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU

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

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...

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

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

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

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 2AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

Différentes conditions 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 (2° de l'article L123-1-5 III)...

Le secteur Ap correspond à une prise en compte du paysage renforcée.

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

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
2. dans les secteurs concernés par la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, les constructions sont interdites dans une bande de 50 m comptés à partir du massif boisé ;
3. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992) figurant au plan des servitudes de même qu'en aval du barrage (classé par arrêté préfectoral du 9 août 2010), les constructions, travaux, installations et aménagements pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation.

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

1. Les bâtiments, travaux, installations et aménagements destinés à l'activité agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole contenant au moins une surface minimum d'installation (Smi).
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 :
 - d'être directement nécessaires à l'activité agricole,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole contenant au moins deux surfaces minimum d'installation (Smi),
 - et de former un ensemble compact et cohérent avec les bâtiments d'exploitation.
4. Les systèmes d'assainissement autonomes s'ils sont nécessaires à une construction régulièrement autorisée ou pour la mise aux normes d'une installation existante.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...) ;
6. En dehors des « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait plein au document graphique) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection est autorisée l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, des constructions existantes dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent Plu ;
7. Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition de la construction par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.

9. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992) figurant au plan des servitudes de même qu'en aval du barrage (classé par arrêté préfectoral du 9 août 2010), les constructions, travaux, installations et aménagements pourront n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation.
10. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, en zone A (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992) figurant au plan des servitudes, sont seuls autorisés :
 - les bâtiments liés à l'exploitation du cours d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie,
 - les travaux concernant des constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction ni de créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol,
 - les reconstructions après sinistre n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale.
11. Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière correspondant aux *zones humides à enjeu* figurant au règlement graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Sont seuls autorisés dans le **secteur Ap** :

1. 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
2. Les abris pour animaux si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m².

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

Accès

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

Voirie

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

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

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des solutions techniques adaptées (noues, dispositifs d'infiltration, surfaces perméables etc.). En cas d'impossibilité, pour les projets concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter leur rejet à 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront réalisés tels que bassin de retenue d'eau pluviale, bassin d'orage, cuve enterrée ou dissimulée par des haies.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées, même en cas de desserte par un réseau unitaire

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

La distance maximum entre deux constructions non contiguës sera de 15 m maximum sauf impératifs techniques.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination agricole : leur hauteur hors-tout, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, sera inférieure ou égale à 12 m.

Constructions à destination de logement : leur hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 4,50 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 9 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (entièreté de la zone et des secteurs) : article non réglementé.

Secteur Ap : la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 3,50 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 4,50 m.

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

Prescriptions générales (le présent paragraphe concerne la zone et ses secteurs) :

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

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux cahiers édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Secteur Ap :

Le seul matériau autorisé pour les parois des constructions est le bois, laissé naturel, utilisé en bardage ; les seuls matériaux autorisés pour les couvertures sont le chaume ou la tuile à pureau plat de teinte vieillie, brunie ou flammée.

Clôtures (le présent paragraphe concerne la zone et ses secteurs) :

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, 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.

Clôtures ni agricoles ni forestières (soumises à déclaration préalable), sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméables à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haies constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement.

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

Article non réglementé.

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

Les projets de constructions, l'aménagement de leurs abords, leurs dispositifs de clôtures le cas échéant, seront l'objet d'un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

Espaces boisés classés

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

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **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.

Les essences utilisées pour la constitution des haies doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement. L'utilisation des plantes invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdite.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les accès et les aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Différentes conditions 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 (2° de l'article L123-1-5 III)...

Le **secteur Ne** correspond aux équipements collectifs ; le **secteur N*** correspond à des constructions existantes.

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

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
2. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992) figurant au plan des servitudes de même qu'en aval du barrage (classé par arrêté préfectoral du 9 août 2010), les constructions, travaux, installations et aménagements pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation.

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

1. Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale **elle qu'elle est définie au présent lexique du règlement.**
2. Les bâtiments agricoles de type abri de prairie s'ils sont nécessaires au pâturage et à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par 2 hectares et à condition que l'emprise au sol maximum de ces bâtiments n'excède pas 40 m².
3. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
4. 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.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
6. Les systèmes d'assainissement autonomes s'ils sont nécessaires à une construction régulièrement autorisée ou pour la mise aux normes d'une installation existante.
7. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992) figurant au plan des servitudes de même qu'en aval du barrage (classé par arrêté préfectoral du 9 août 2010), les constructions, travaux, installations et aménagements pourront n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation.
8. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, en zone A (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992) figurant au plan des servitudes, sont seuls autorisés :
 - les bâtiments liés à l'exploitation du cours d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie,
 - les travaux concernant des constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction ni de créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol,
 - les reconstructions après sinistre n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale.
9. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, en zone B (arrêté préfectoral du 2 novembre 1992) figurant au plan des servitudes, est interdite toute occupation et utilisation du

sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

10. En dehors des « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait plein au document graphique) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection est autorisée l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
11. Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition de la construction par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.
12. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti identifié, au titre de **l'article L.151-19 (ancien L.123-1-5, 7°)** du code de l'urbanisme, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
13. Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière correspondant aux *zones humides à enjeu* figurant au règlement graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Par rapport à la zone N, sont en plus autorisées en **secteurs Ne et N*** :

14. Les extensions (accolées) des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas en N*, 30 m², cette superficie étant portée à 120 m² en Ne.
15. Les piscines non couvertes ~~si elles sont situées sur une unité foncière bâtie.~~ à condition :
 - de ne pas être situées dans le massif forestier ou dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière du massif forestier,
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale,
 - et sous réserve que l'emprise au sol totale ne dépasse pas en N*, 35 m².
16. Les annexes (non accolées) des constructions existantes à condition :
 - de ne pas être situées dans le massif forestier ou dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière du massif forestier,
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale,
 - et sous réserve que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas en N*, 25 m², cette superficie étant portée à 100 m² en Ne.

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

Accès

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

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

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de

retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou dissimulées par des haies, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En cas d'impossibilité, pour les projets concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter leur rejet à 1 litre par seconde par hectare.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m. **De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 4 m si le côté intéressé comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide fixes.**

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 m.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Zone : la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 3,50 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 4,50 m.

Secteurs Ne et N* : la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, sera inférieure ou égale à 4,50 m et leur hauteur hors-tout sera inférieure ou égale à 9 m. La hauteur hors-tout des annexes (non accolées), mesurée à partir du sol naturel avant travaux, sera inférieure ou égale à 4,50 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (entièreté de la zone et des secteurs) : article non réglementé.

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

Prescriptions générales (le présent paragraphe concerne la zone et ses secteurs) :

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.

Abris de prairie : le seul matériau autorisé pour les parois est le bois laissé naturel utilisé en bardage ; les seuls matériaux autorisés pour les couvertures sont le chaume ou la tuile à pureau plat, à nez droit, de teinte respectant les recommandations du parc naturel régional.

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant aux cahiers édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **figurant au document graphique** :

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

Secteurs Ne, N* :

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les couleurs violentes et les couleurs trop claires sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture **terrasse plate**, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Sauf s'il s'agit d'une toiture plate, la construction principale sera couverte en tuile plate traditionnelle petit moule (environ 65 unités au m²) de teinte brunie ou flammée, en ardoise, en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect. La tuile mécanique grand moule *losangée* ou à *côtes* pourra être autorisée lors de réfection ou d'extension de bâtiments couverts de ce matériau.

~~Les toitures terrasses seront acceptées si elles sont végétalisées, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et si les sorties en toiture ne sont pas visibles de l'espace public.~~

~~Les toits plats ou toitures horizontales non accessibles sont autorisés.~~

~~Les seuls matériaux autorisés sont alors :~~

- ~~- les dispositifs permettant la végétalisation ;~~
- ~~- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;~~
- ~~- les graviers ou gravillons d'étanchéité.~~

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

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris pour une ou deux voitures (car port) : les poteaux seront en bois ou aspect bois, leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre.

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

- qu'ils soient disposés de préférence sur le versant le moins visible de l'espace public,
- que l'implantation sur les toitures secondaires soit privilégiée,
- que les principes énoncés dans le document *Fiches solaires* du parc naturel régional cité à l'annexe 2 du présent règlement soient pris en compte,
- 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

Clôtures (le présent paragraphe concerne la zone et ses secteurs) :

Par délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, 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.

Clôtures ni agricoles ni forestières (soumises à déclaration préalable) sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméables à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haies constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement.

Sont en plus autorisés en secteurs Ne et N*, le long des voies et emprises publiques :

- les murs en pierre locale (silex, meulière, grès) enduite à pierre vue avec ou sans chaînage et chaperon en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1,80 m sauf dans le cas de reconstruction d'un mur repéré au titre de la loi paysage (article L123-1-5, 7°) ;
- les haies taillées, doublées ou non d'un grillage plastifié de teinte noire ou verte, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m ;
- les portails et portillons devront être traités de façon simple et discrète et **pourront, en harmonie avec le cadre bâti et paysager, présenter une hauteur sensiblement différente des clôtures qu'ils accompagnent.**

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

Article non réglementé.

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

Les projets de constructions, l'aménagement de leurs abords, leurs dispositifs de clôtures le cas échéant, seront l'objet d'un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

Espaces boisés classés

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

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme ancien L. 123-1-5, 7°) **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.

Les essences utilisées pour la constitution des haies doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement. L'utilisation des plantes invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdite.

Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme

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

Prescriptions communes à l'ensemble des milieux tels qu'ils sont figurés à l'orientation d'aménagement et de programmation particulière « gestion des milieux et liaisons douces » :

- sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment) ;

sont également interdits les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement, ou la destruction de son habitat.

Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des différents types de milieux tels qu'ils sont figurés à l'orientation d'aménagement et de programmation particulière « gestion des milieux et liaisons douces » :

Prairies mésophiles et méso hygrophiles :

conservation des surfaces en prairies, pas de changement d'affectation des parcelles concernées.

Bois de pente et aulnaie, saulaie, ripisylve :

pas de coupe rase, privilégier la régénération naturelle ; protection stricte de la végétation de sous bois et de la végétation des sources.

Roselière et végétation aquatique :

entretien régulier des roselières pour rajeunir le milieu : fauchage et exportation si nécessaire (litière accumulée au sol, colonisation par les ligneux) ; préservation des mares et étangs (pas de travaux autres que ceux nécessaires au curage).

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Les accès et aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

Article non réglementé.

ANNEXE 1

Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

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

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

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

Construction

Construction

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

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

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

Annexe

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

Extension

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

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

Façade

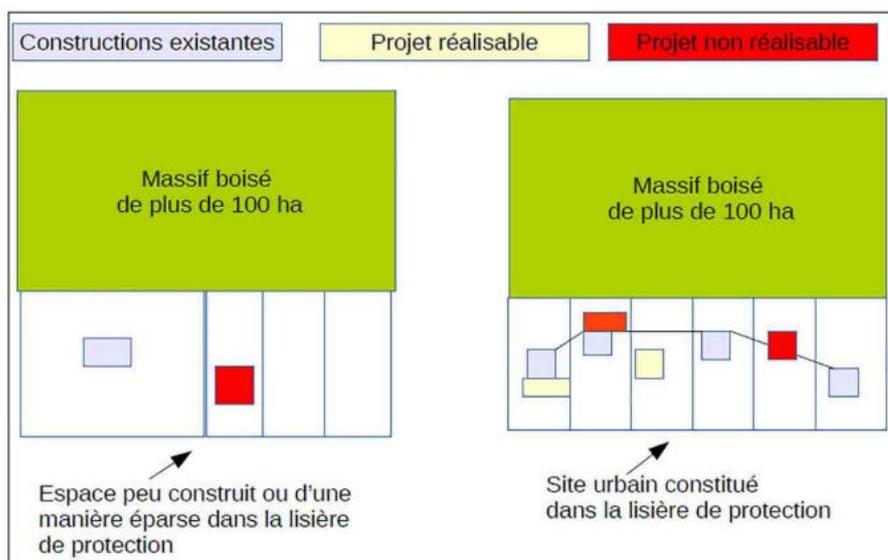
Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

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

Site Urbain Constitué

Au sens du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes



**Un SUC a la possibilité de se restructurer dans ses limites et de connaître une certaine densification.
Toute urbanisation en direction du massif est en revanche proscrite**

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, pierres, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuiles ou en ardoises, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du bâti à valeur architecturale tandis qu'une habitation du XIXe 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.

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.

Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine*, article L.1)

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, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale ou architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale ou architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

Le **terrain** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

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 aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

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

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

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

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

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

Opération d'ensemble

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

Permis groupé :

Le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

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

Voies publique ou privée

« Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, correspond au **réseau de dessertes spécialisées dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers**. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité. » (extrait du grand commentaire du règlement national d'urbanisme, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, 1980)

À noter que toute voie publique n'est pas nécessairement une voie de desserte : ainsi les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes pour cyclistes et sentiers de touristes n'en sont pas.

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.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies

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

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.

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.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

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

Article 9 Emprise au sol

L'emprise au sol 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.

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.

Lorsqu'une formule comme celle qui suit permet le calcul de l'emprise au sol des constructions :

(superficie du terrain en $m^2 \times 0,40 + 105 m^2$) voici un exemple pour un terrain de $650 m^2$: $(650 m^2 \times 0,40 + 105 m^2) = 365 m^2$. Notons que suivant les zones, la formule varie.

Article 10 Hauteur des constructions

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 ladite 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 **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.

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.

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

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 (ancien L123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme

L'article L 123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

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

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 suit : « 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,
- 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.

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de

biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Pour préciser ces « projet de paysage » et l'inscrire dans la démarche patrimoniale initiée par le parc naturel régional, l'on consultera avec intérêt le *Plan Paysage et Biodiversité de la Plaine de Jouars à Montfort*, détaillé à l'annexe 2 : « Ouvrages édités par le parc naturel régional », et notamment aux fiches-action concernant les « coteaux habités, comment prendre en compte le paysage et la typologie des sites bâtis pour les nouvelles opérations de construction », et celles relatives aux « lisières urbaines, créer ou valoriser les lisères urbaines, zones en interface entre les espaces agricole et la ville ».

ANNEXE 2

Ouvrages édités par le parc naturel régional

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

Cahier de recommandations architecturales

Construire ou restaurer sa maison dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse. Identifier les types d'habitat, connaître l'histoire de l'architecture locale et découvrir des exemples de restaurations.

Regards sur l'habitat : la maison rurale

Regards sur l'habitat : la maison de bourg et la maison bourgeoise

Fiches thématiques : les enduits traditionnels, les toitures traditionnelles

Fiches thématiques : les toitures (suite), les clôtures et la végétation, les couleurs

Fiches thématiques : les couleurs (suite), les devantures commerciales

etc.

Guide couleurs des façades

Les devantures commerciales

Les grands bâtiments isolés

Les maisons bourgeoises

Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

etc.

Guide éco-habitat

Les matériaux, les installations, les gestes appliqués à la maison pour économiser l'énergie.

Livret de recommandations pour l'intégration architecturale des capteurs solaires dans le parc

Intégrer les enjeux de l'éco mobilité dans les bourgs

Fiches solaire

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

Fiches-action « coteaux habités, comment prendre en compte le paysage et la typologie des sites bâtis pour les nouvelles opérations de construction », et « lisières urbaines, créer ou valoriser les lisières urbaines, zones en interface entre les espaces agricole et la ville ».

etc.

Guide éco jardin

Pour un jardin respectueux de l'environnement et des paysages

etc.

ANNEXE 3

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver
Troène (indigène suivant les espèces, feuillage persistant)	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , 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)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, 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)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens 'Rotundifolia'</i>), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Lierre (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

ANNEXE 4

Liste des essences invasives dont la plantation est interdite

Espèces invasives avérées

nom latin	nom commun
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Ludwigia grandiflora</i> et <i>L. peploides</i>	Jussies
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia faux-houx
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap

Espèces invasives potentielles

<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse fougère
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand Lagarosiphon
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour
<i>Lupinus polyphyllus</i>	Lupin des jardins
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre

ANNEXE 5

La réglementation ayant évolué, lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>
