

Département des Yvelines, commune de

Émancé



Plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 16 juin 1982
1^{ère} modification 26 avril 1985, 2^e modification 19 mars 1987, 3^e
modification le 21 octobre 1989,
1^{ère} révision du Pos approuvée le 8 mars 1996, 1^{ère} modification le 15
mai 1998, 1^{ère}, 2^e et 3^e révisions simplifiées le 23 octobre 2007

Prescription de l'élaboration du Plu le 12 décembre 2014
Projet de Plu arrêté le 15 décembre 2017
Projet de Plu approuvé le 28 septembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 28 septembre 2018
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune
d'Émancé

Le maire,
Christine David

Règlement écrit



Date :

14 septembre 2018

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Mairie d'Émancé, place de la Mairie (78125)
Tél : 01 34 85 92 09 - Fax : 01 34 85 98 13,
mairie.emance@wanadoo.fr

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	11
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	18
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue	25
Chapitre IV - Règles applicables à la zone A	30
Chapitre V - Règles applicables à la zone N	37
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	45
Annexe 2 : Ouvrages précisant les aspects extérieurs, édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse	51
Annexe 3 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides	53
Annexe 4 : liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies	54
Annexe 4 : Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire	54

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.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme. Les dispositions suivantes sont applicables.

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

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

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

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

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

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

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

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

Lotissements et autres opérations

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le plan local d'urbanisme s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent règlement.**

Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

« Le règlement peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 155-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Article L 151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le défrichage, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichage, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Retrait-gonflement des sols argileux

La carte retrait-gonflement des sols argileux annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Risque inondation

En zone inondable identifiée au plan des servitudes d'utilité publique tout projet dans la zone devra être compatible avec les prescriptions de l'arrêté du 2 novembre 1992 valant plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) et annexé dans la pièce 5.1. *Servitudes d'utilité publique.*

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

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

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

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

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

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.

Article 3 Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ubh et Ue ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs Ae et Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne, Nm, Nps et Ns auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

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

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 Caractéristiques des terrains
- 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 supprimé
- 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 4 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, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

Article 5 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* »
- L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ».
- ^[L. 113-2] Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, ***sauf dans les cas suivants*** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;
- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.* » ;
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

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

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : *NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME*, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Article 6 Rappels

- Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal.
- Par délibération du conseil municipal du 7 octobre 2016, les clôtures y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016, les ravalements sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* ».

Article 7 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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Cette zone correspond au centre ancien du village d'Émancé ainsi qu'aux hameaux de Chaleine et de Moreau-Voisin ; l'habitat domine.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est instauré sur tout le territoire communal.

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

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

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, agricole ou forestière.
- Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier.
- Sur parcelles bâties ou non bâties, le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (abri pour animaux tels que chevaux, élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article Ua2.
- Les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'habitat léger de loisirs.
- En zone humide, les sous-sols.

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

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucun périmètre de protection,
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants de la zone tels que boulangerie, droguerie, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage.
- Les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés et situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif,
 - les constructions nouvelles ne pouvant être réalisées à proximité du massif puisque côté massif boisé, est imposé le maintien d'une zone tampon d'une largeur ne pouvant être inférieure à 10 m.

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

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

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

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif). En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à l'avis du Service public de l'assainissement non collectif (Spanc). Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le débit des eaux de ruissellement rejetées devra être limité ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage). Un support technique doit permettre à l'autorité compétente de s'assurer de la faisabilité des dispositions envisagées par le pétitionnaire.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Collecte des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées ; ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé, son intégration paysagère et architecturale devant être soignée, permettant de dissimuler les containers à la vue de l'espace public.

Article Ua 5 Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 2,50 m ; les terrasses de plain-pied doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait, les autres terrasses doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 1,5 m. Les annexes d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

En limite de la zone agricole et du secteur Ap, dans les « *marges de retrait où toute construction est interdite* » figurées au document graphique par une légende particulière, toute construction est interdite.

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

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

Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette règle ne s'applique ni en cas d'isolation par l'extérieur, ni aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,00 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m².

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie des terrains ; une superficie de 30% devra rester perméable, engazonnée ou plantée.

Emprise au sol des annexes :

Garages : leur emprise au sol est limitée à 40 m² ;

Serres : leur emprise au sol est limitée à 30 m² ;

Car port : leur emprise au sol est limitée à 30 m² ;

Abris de jardin : leur emprise au sol est limitée à 15 m².

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

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout et 9 m au faîtage.

La hauteur hors tout des annexes ne peut excéder 5 m.

La hauteur hors tout des abris de jardin, des abris pour animaux, des serres, des car-ports (charreteries) ne peut excéder 2,5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

Prescriptions générales

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

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

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

- 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.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Restauration ou réhabilitation des murs de clôture et des constructions repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) :

La restauration et la réhabilitation des murs de clôture comme des constructions anciennes seront conduites dans le respect de leur architecture, notamment en respectant la modénature : les ouvertures, les bandeaux, les corniches, les gouttes d'eau, les appareillages de brique ou de pierre seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les menuiseries anciennes seront soit restaurées si leur état le permet, soit restituées et utilisées comme modèle. Les menuiseries nouvelles seront réalisées en aluminium, en bois ou en matériau d'aspect bois et s'inspireront des modèles traditionnels : épaisseur des bois, dimensions des carreaux, teintes, etc. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Façades :

Les façades seront réalisées dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites dans les zones humides figurant au document graphique du règlement.

Pentes des toitures :

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Si une annexe est édifée en retrait d'une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux vérandas de même qu'aux extensions et aux annexes d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30 m², aux appendices tels qu'appentis, etc.

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

Les châssis de toit seront posés au nu de la couverture et de proportion plus haute que large. Une seule rangée d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Matériaux des couvertures :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte rouge vieilli, brun vieilli, rouge flammé (60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc, le cuivre ou les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives (ou tuiles à rabat) étant interdites ; au-dessus des murs gouttereaux, les débords de toiture sont limités à 0,2 m.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, lors d'une réfection et en cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées de bois.

Pour les constructions de type **vérandas ou verrières**, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Pour les **abris de jardin** sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte noir ou brun, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Abris pour animaux (y compris ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²) : leurs parois seront réalisées uniquement en bois ; leur couverture devra être de teinte noire et/ou en bois (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés) ; ils seront ouverts sur au moins une face.

Clôtures :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol. Les portails et portillons seront traités simplement.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisées que :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,5 m et 2 m ;
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2 m ;
- les murs et murets devront être en harmonie avec la construction principale : ils seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.
- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées de grillage ;

Autres clôtures, notamment celles en limite séparative, ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ; les plaques de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol ;
- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,5 m et 2 m ; ces murs seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures nouvelles pour accès piéton ou voiture pourront être interdites ou limitées à une seule y compris en cas d'opération groupée.

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

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions générales du présent règlement comportent des exigences particulières auxquelles le pétitionnaire se référera.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera réalisé sur la parcelle :

- 2 places non closes par logement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m² ;
- 3 places non closes par logement pour une surface de plancher supérieure à 120 m² et inférieure ou égale 150 m² ;
- par logement, 1 place supplémentaire par tranche entamée de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².

Pour les constructions à destination autre que l'habitation, il sera aménagé un nombre suffisant de places en fonction de l'activité avec un minimum de 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.

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

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi est fortement déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Pour les haies libres, l'usage d'arbustes mellifères est recommandé.

Dans les espaces boisés classés (articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique** : 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.

Article Ua 14 Supprimé

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 emplacements sera réalisée en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible au moins l'un des objectifs du développement durable :

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

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

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

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes, développées le long des voies, rue du Haut-Martin, d'Épernon, chemin des Buffards, des Bochets.

Le secteur **Ubh** correspond à une plus faible densité.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est instauré sur tout le territoire communal.

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « Chaleine » contraint le secteur à des règles supplémentaires s'ajoutant au présent règlement et présentées dans la pièce n°3 « orientations d'aménagement et de programmation ».

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

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, agricole ou forestière.
- Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier.
- Sur parcelles bâties ou non bâties, le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (abri pour animaux tels que chevaux, élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article Ub 2.
- Les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- En zone humide, les sous-sols.
- L'habitat léger de loisirs.

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

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucun périmètre de protection,
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants de la zone tels que boulangerie, droguerie, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage.
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureau si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :

- la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif,
 - les constructions nouvelles ne pouvant être réalisées à proximité du massif puisque côté massif boisé, est imposé le maintien d'une zone tampon d'une largeur ne pouvant être inférieure à 10 m.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

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

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

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

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif). En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à l'avis du Service public de l'assainissement non collectif (Spnac). Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Collecte des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées ; ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé, son intégration paysagère et architecturale devant être soignée, permettant de dissimuler les containers à la vue de l'espace public.

Article Ub 5 Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer : 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 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Les terrasses de plain-pied doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait, les autres terrasses doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 1,5 m. Les annexes d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

En limite de la zone agricole et du secteur Ap, dans les « *marges de retrait où toute construction est interdite* » figurées au document graphique par une légende particulière, toute construction est interdite.

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux constructions. Cette règle ne s'applique ni aux piscines non couvertes, ni aux annexes, ni en cas d'isolation par l'extérieur.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Zone Ub et secteur Ubh : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, article non réglementé.

Zone Ub : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie des terrains ; une superficie de 30% devra rester perméable, engazonnée ou plantée.

Emprise au sol des annexes :

Garages : leur emprise au sol est limitée à 40 m² ;

Serres : leur emprise au sol est limitée à 30 m² ;

Car port : leur emprise au sol est limitée à 30 m² ;

Abris de jardin : leur emprise au sol est limitée à 15 m².

Secteur Ubh : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie des terrains ; une superficie de 30% devra rester perméable, engazonnée ou plantée.

Emprise au sol des annexes :

Garages : leur emprise au sol est limitée à 40 m² ;

Serres : leur emprise au sol est limitée à 30 m² ;

Car port : leur emprise au sol est limitée à 30 m² ;

Abris de jardin : leur emprise au sol est limitée à 15 m².

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout et 9 m au faîtage.

La hauteur hors tout des annexes ne peut excéder 5 m.

La hauteur hors tout des abris de jardin, des abris pour animaux, des serres, des car-ports (charreteries) ne peut excéder 2,5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

Prescriptions générales

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

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

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

- 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.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Façades :

Les façades seront réalisées dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse* » en annexe au présent règlement.

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites dans les zones humides figurant au document graphique du règlement.

Pentes des toitures :

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Si une annexe est édifiée en retrait d'une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente de toiture.

Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux vérandas de même qu'aux extensions et aux annexes d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30 m², aux appendices tels qu'appentis, etc.

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Les châssis de toit seront posés au nu de la couverture et de proportion plus haute que large. Une seule rangée d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Matériaux des couvertures:

Bâtiments à destination d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte rouge vieilli, brun vieilli, rouge flammé (20 unités au m² minimum, ou d'aspect similaire), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses seront couvertes en zinc, végétalisées ou habillées de bois.

Pour les **abris de jardin** sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte noir ou brun, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (bac acier) de teinte sombre.

Pour les constructions de type **vérandas ou verrières**, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Abris pour animaux (y compris ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²) : leurs parois seront réalisées uniquement en bois ; leur couverture devra être de teinte noire et/ou en bois (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés) ; ils seront ouverts sur au moins une face.

Bâtiments à destination autres que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

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

- 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 avec les ouvertures en façade et en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol. Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les panneaux de bois d'une hauteur limitée à 2,00 m ;
- les murs pleins d'une hauteur limitée à 2,00 m ;
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m ;
- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

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. La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les dispositions générales du présent règlement comportent des exigences particulières auxquelles le pétitionnaire se référera.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places non closes par logement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m² ;
- 3 places non closes par logement pour une surface de plancher supérieure à 120 m² et inférieure ou égale 150 m² ;
- par logement, 1 place supplémentaire par tranche entamée de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 20 m² d'emprise au sol.

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

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

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

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi est fortement déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Pour les haies libres, l'usage d'arbustes mellifères est recommandé.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique** : 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.

Dans les espaces boisés classés (articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Article Ub 14 Supprimé

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

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement d'au moins trois emplacements seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible au moins l'un des objectifs du développement durable :

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

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

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

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit de la zone urbaine destinée particulièrement aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est instauré sur tout le territoire communal.

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

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, agricole ou forestière.
- Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article Ua2.
- Les dépôts de véhicules –quel qu'en soit le nombre– autres que ceux utilisés régulièrement par leur propriétaire, de déchets de toute nature, le stockage de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'habitat léger de loisirs.
- En zone humide, les sous-sols.

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

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées s'il s'agit d'assurer le gardiennage ou la surveillance des constructions autorisées.

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

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.

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif). En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à l'avis du Service public de l'assainissement non collectif (Spnac). Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Collecte des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées ; ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé, son intégration paysagère et architecturale devant être soignée, permettant de dissimuler les containers à la vue de l'espace public.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 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) des voies existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives, ou en retrait égal ou supérieur à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie des terrains.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

Prescriptions générales

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

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

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

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

- 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 :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol. Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les murs pleins d'une hauteur limitée à 2,00 m ;

- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m ;
- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures nouvelles pour accès piéton ou voiture pourront être interdites ou limitées à une seule.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements. Les dispositions générales du présent règlement comportent des exigences particulières auxquelles le pétitionnaire se référera.

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

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi est fortement déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*) ; seules les essences indigènes sont autorisées comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Article Ue 14 Supprimé

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

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible au moins l'un des objectifs du développement durable :

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

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.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IV - Règles applicables à la zone A

Il s'agit des parties de la commune dévolues à l'activité agricole et mises en valeur par l'agriculture.

Le secteur **Ap** correspond à une partie de la zone agricole où la constructibilité est réduite afin de préserver le paysage et le secteur **Ae** correspond à des équipements collectifs tel le cimetière.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est instauré sur tout le territoire communal.

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2. Il est rappelé que sont interdits notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas directement liés à l'activité agricole ou aux réseaux collectifs ;
- les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération... ;
- l'habitat léger de loisirs.
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation liée à la Drouette** 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 ; les sous-sols sont interdits.

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole et d'être édifiés à proximité des sites d'exploitations agricoles existants.

Sont de plus autorisés :

1. Les abris pour animaux seulement s'ils sont liés à l'activité agricole à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare et à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m² et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 100 m au plus.
3. Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'accueil à la ferme, de l'agro tourisme, de l'artisanat et des bureaux :
 - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale tels que définis au lexique en annexe au présent règlement, repérés au règlement graphique et situés aux lieux-dits La Malmaison, Bourdignon, Le Grand Bel Air ;
 - sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
4. Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m² et 3,5 m de hauteur à l'égout. L'emprise

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

5. L'adaptation et la réfection de constructions existantes sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
7. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toute construction autorisée sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
8. Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière correspondant aux zones humides fonctionnelles figurant au règlement graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
9. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage.

Sont **seules autorisées** en secteur **Ae** :

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

Sont seuls autorisés en secteur **Ap** :

- les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ouverts au moins sur un côté ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

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

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

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

public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif). En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à l'avis du Service public de l'assainissement non collectif (Spnac). Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Collecte des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées ; ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé, son intégration paysagère et architecturale devant être soignée, permettant de dissimuler les containers à la vue de l'espace public.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à l'alignement de la Rd 176 : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 20 m.
- Par rapport à l'alignement de la Rd 62 : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 10 m.
- Par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des autres voies existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance qui ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout de la construction avec un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 12 m vis-à-vis des zones urbaines. Les annexes d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations à destination agricole ne peut dépasser 9 m hors tout ; cette hauteur pourra être portée à 12 m sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Annexes et extensions des habitations existantes : les extensions se feront dans le prolongement de la construction existante, la hauteur des annexes sera limitée à 3,5 m mesurés à l'égout du toit et ne comporteront qu'un seul niveau habitable.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur **Ap** : la hauteur hors tout des constructions ne peut dépasser 2,5 m.

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

Prescriptions générales

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

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

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

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

- 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.

Restauration ou réhabilitation des constructions anciennes :

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment en respectant la modénature : les bandeaux, les corniches, les gouttes d'eau, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Façades :

Constructions à destination agricole :

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les teintes prescrites sont les teintes sombres comme par exemple : bleu vert (RAL 5001), bleu saphir (RAL 5003), bleu gris (RAL 5008), bleu azur (RAL 5009), gris anthracite (RAL 7016), gris noir (RAL 7021). Les clins de bois sont autorisés.

Constructions à destination d'habitation :

Les matériaux autorisés en façades sont :

- briques d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes, etc.).
- enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ;
- maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ;
- colombage ou clin de bois.

Couvertures :

Constructions à destination d'habitation :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° à 45° comptés par rapport à l'horizontal. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. Les toitures terrasses ou mono pentes sur la construction principale sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées.

Matériaux des couvertures :

Constructions à destination agricole :

les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les bardages métalliques en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») sont autorisés s'ils sont de teinte sombre. Panneaux solaires et photovoltaïques sont acceptés.

Constructions à destination d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée (20 unités au m² minimum, ou d'aspect similaire), l'ardoise naturelle, le chaume, le cuivre, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Clôtures :

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m et les clôtures sur poteaux bois avec fil de fer torsadé ou avec lisse de bois.

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

Article non réglementé.

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

Dans les espaces boisés classés (articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi est fortement déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences prescrites sont les suivantes : essences indigènes comme

le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions à destination agricole, il pourra être exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique** : 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.

Article A 14 Supprimé

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

Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 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 de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R 421-23 h).

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

Constructions, travaux, installations et aménagements pour les communications et les télécommunications : il sera prévu un dispositif d'insertion paysagère adapté au site et aux équipements à construire ou à aménager.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle et forestière comprenant les parties du territoire communal équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel ; dans cette zone existent des constructions lesquelles pourront évoluer.

Le **secteur Ne** correspond aux parties du territoire où des équipements collectifs sont autorisés.

Le secteur **Nm** correspond au site de Montlieu ; comme prévu au projet d'aménagement et de développement durables, ce secteur destiné à être urbanisé à moyen terme autorisera une densification modérée lorsque toutes les contraintes auront été levées et après une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme.

Le secteur **Nps** correspond au parc de Sauvage entièrement en site classé.

le secteur **Ns** est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) qui correspond à des constructions destinées notamment au stockage.

Une trame particulière intitulée « zones humides inventoriées » et reportée au document graphique situe les **zones humides** de façon à ne pas les compromettre ou les altérer en évitant notamment leur enfrichement.

Différentes conditions ou prescriptions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est instauré sur tout le territoire communal.

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

Toute construction, travaux, installations et aménagements (exemple : dépôts de véhicules hors d'usage, affouillements et exhaussements du sol, les campings...) sont interdits à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

Il est rappelé que sont notamment interdits dans la zone et ses secteurs :

- le stationnement des caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas directement liés à l'activité agricole ou aux réseaux collectifs ;
 - les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux de démolition ou de récupération...
 - l'habitat léger de loisir.
-
- Dans la zone inondable reportée au plan des servitudes, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
 - En zone inondable reportées au plan des servitudes, les sous-sols de même que les remblais -sauf ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès- ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.
 - En zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement (dont la localisation est accessible via le lien suivant (http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map), tout affouillement et exhaussement du sol. Ces zones ne doivent pas supporter d'occupation et utilisation du sol susceptible de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...
- Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
 - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan

de référence ne répond pas à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage (élevage de chiens, activités bruyantes ou polluantes...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'activité sylvicole et s'ils ne nuisent pas au voisinage ;
2. Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'accueil à la ferme, de l'agro tourisme, de l'habitation :
 - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale tels que définis au lexique en annexe au présent règlement, repérés au règlement graphique et situés aux lieux-dits La Malmaison, Bourdignon, Le Grand Bel Air, Le Moulin Neuf, La Fontaine aux Graviers, la Bergerie rue d'Épernon ;
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
3. Sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 40 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale. L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².
4. L'adaptation et la réfection de constructions existantes sous réserve de la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Dans les « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
 - la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
 - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
 - le relief,
 - l'exposition par rapport au soleil,
 - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif,
 - les constructions nouvelles ne pouvant être réalisées à proximité du massif puisque côté massif boisé, est imposé le maintien d'une zone tampon d'une largeur ne pouvant être inférieure à 10 m.
6. En dehors des « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée au règlement graphique par un trait plein) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur, parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection, sous réserve de ne pas s'approcher du massif forestier, sont autorisées :
 - l'extension des constructions en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante, sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale limitée à 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
 - les annexes d'une hauteur maximale à l'égout de 3,5m, liées à une habitation existant sur la même unité foncière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale, réalisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.
7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

8. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
9. Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière correspondant aux zones humides fonctionnelles figurant au règlement graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
10. les systèmes d'assainissement autonomes.
11. Les abris pour animaux à raison d'au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 000 m² et à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m² et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.
12. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucun périmètre de protection,
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et le voisinage.
13. Dans les parties de la zone soumises au risque de présence d'anciennes carrières repérées au plan des servitudes : l'arrêté préfectoral de 1986 valant servitude d'utilité publique a défini des zones à risques qui figurent au plan des servitudes annexé au dossier ; aux termes de l'article L.562-6 du code de l'Environnement, ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels prévisibles au titre de risque de mouvements de terrains (risques d'effondrement ou d'affaissement de sol). À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'inspection générale des carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire pourront être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'Urbanisme. À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités souterraines abandonnées, les règles suivantes sont à observer : les réseaux d'eaux pluviales et usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité ; en cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la législation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités souterraines abandonnées sont à proscrire ainsi que toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Secteur Ne sont **en plus** autorisées par rapport à la zone N :

- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à la mise en valeur et au fonctionnement de l'église, de l'ancien cimetière... sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur Nm sont **seuls** autorisés :

- les démolitions ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Secteur Ns sont **en plus** autorisées par rapport à la zone N :

- les annexes et extensions des constructions existantes,
- les constructions à destination de stockage sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur Nps sont **seuls** autorisés :

- les extensions mesurées ;
- les changements de destination en vue du logement et des bureaux.

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

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.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

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

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

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

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

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif). En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à l'avis du Service public de l'assainissement non collectif (Spanc). Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Collecte des déchets :

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées ; ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un

local ou un emplacement autonome pourra être créé, son intégration paysagère et architecturale devant être soignée, permettant de dissimuler les containers à la vue de l'espace public.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront s'implanter soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Par rapport à la Rd 62, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m ; par rapport à la Rd 176 les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 20 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Les terrasses de plain-pied doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait, les autres terrasses doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 1,5 m. Les annexes d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² doivent être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Zone N et tous ses secteurs à l'exception des secteurs Nm et Ns : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20 % de la superficie de la parcelle.

Emprise au sol des annexes :

Garages : leur emprise au sol est limitée à 40 m² ;

Car port (charreteries) et serres : leur emprise au sol est limitée à 30 m² ;

Abris de jardin : leur emprise au sol est limitée à 15 m².

Secteur Ns : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 25 % de la superficie de la parcelle.

Secteur Nm : article non réglementé.

Secteur Nps : article non réglementé.

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

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Zone N : les extensions se feront dans le prolongement de la construction existante, la hauteur des annexes sera limitée à 3,5 m mesurés à l'égout du toit et à 5,0 m au faîtage, elles ne comporteront qu'un seul niveau habitable.

Secteur Ns : la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m et 9 m hors tout.

Secteur Ne : la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à 3,5 m à l'égout.

Secteurs Nm et Nps : article non réglementé.

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère
- La hauteur hors tout des abris de jardin, des abris pour animaux, des serres, des car-ports (charreteries) ne peut excéder 2,5 m.

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

Prescriptions générales

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

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient végétalisées.

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

- 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.

Abris pour animaux : leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures seront réalisées soit en tuile soit en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante. Ils seront ouverts au moins sur un côté.

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 en limite de la zone naturelle ne sont autorisées que :

- les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m ; les grillages présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune ;
- les clôtures sur poteaux bois avec fil de fer torsadé ou avec lisse de bois.

Clôtures en limite séparative sont autorisées que :

- les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m ; les grillages présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune ;
- les panneaux de bois limités à 2 m de hauteur.

Clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les murs pleins d'une hauteur limitée à 2,00 m ;
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m ;
- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures nouvelles pour accès piéton ou voiture pourront être interdites ou limitées à une seule y compris en cas d'opération groupée.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions générales du présent règlement comportent des exigences particulières auxquelles le pétitionnaire se référera.

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

Dans les espaces boisés classés (articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) il est rappelé que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi est fortement déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Éléments et ensembles végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique** : 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.

Article N 14 Supprimé

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

Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 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 de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R 421-23 h).

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

Constructions, travaux, installations et aménagements pour les communications et les télécommunications : il sera prévu un dispositif d'insertion paysagère adapté au site et aux équipements à construire ou à aménager.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

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

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

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

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

Annexe

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

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière. Notons par exemple, qu'un bûcher peut constituer une extension s'il est accolé à la construction principale.

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

Façade

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

Pignon

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

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

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

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

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

Site urbain constitué et massif forestier de plus de 100 hectares

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des forêts de plus de 100 ha est proscrite par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif 2030).

Un site urbain constitué est défini comme *un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.*

Le principe de base à retenir est que, même en présence d'un site urbain constitué, aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Concrètement :

- l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- lorsqu'elle est déjà présente, l'urbanisation existante peut être densifiée, mais uniquement à l'opposé du massif.

Définition d'un massif de plus de 100 ha : c'est un ensemble de bois de plus de 20 ans constitué d'éléments boisés, publics ou privés, qui se trouvent à une distance de moins de 30 m les uns des autres.

Il n'est pas tenu compte du compartimentage issu des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes).

Destination/affectation

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

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

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

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

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

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

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

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

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

Installations et aménagements

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

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à destination 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.

Modénature : en architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement constitués par moulures, frises, corniches ainsi que les proportions et dispositions des éléments de décor constituant le style architectural tels que frontons, mascarons, entourages et appuis de d'ouvertures...

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voies

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

Emprises publiques

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

Accès

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

Alignement

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

Limite séparative

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain-pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;

- les aires de stationnement extérieures non closes.

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

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

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en m carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

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

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 113-1 du code de l'urbanisme) :

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

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et 151-23

Le 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.

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

Annexe 2 :

Ouvrages précisant les aspects extérieurs, édités par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse

- 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

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.

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.



Annexe 3

Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes

d'alertes des zones humides

(voir article 2 de toutes les zones)

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map

Annexe 4 :

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
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</i> 'Rotundifolia'), 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 :

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance

réglementaire

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