

Commune d'

Hermeray

(Yvelines)

4 rue de la mairie - 78125 HERMERAY - Tél 01 34 83 50 38

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

3

- ▶ Prescription de la 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 10 mars 2016
- ▶ 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 12 juillet 2016

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 12 juillet 2016

approuvant la 1^{ère} modification
simplifiée du plan local d'urbanisme
de la commune d'Hermeray
Le Maire,

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

En Perspective Urbanisme et Aménagement

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Sommaire

| | |
|-------------------------------------|----|
| <i>DISPOSITIONS GENERALES</i> | 3 |
| Chapitre 1 : Zone Ua | 8 |
| Chapitre 2 : Zone Ub | 14 |
| Chapitre 3 : Zone Ue | 19 |
| Chapitre 4 : Zone A | 23 |
| Chapitre 5 : Zone N | 28 |

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles 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'Hermeray** située dans le département des Yvelines.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 – salubrité et sécurité publique :

Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales.

3 – lotissement :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements deviennent caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (L.442-9 du code de l'urbanisme). Toutefois, une majorité de colotis, les 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 de la superficie des lots ou inversement, peut demander le maintien des règles du lotissement (L.442-10 du code de l'urbanisme). Les dispositions réglementaires du lotissement sont alors maintenues, sauf si l'autorité compétente en décide autrement après enquête publique. La procédure de maintien des règles figure aux articles R.442-22 à R.442-25 du code de l'urbanisme. Par contre, le cahier des charges demeure applicable dans la mesure où il constitue un document conventionnel.

4 – infrastructures terrestres :

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5 – protection du patrimoine urbain, naturel et archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

6 – exécution de travaux sur les zones de cavités souterraines sujettes à un risque

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions pourront faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent 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.

7 – exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution :

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012. Il s'agit de l'encadrement de l'exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution. Il concerne les maîtres d'ouvrage et exécutants de travaux à proximité des réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau

potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidés) et exploitants de ces réseaux.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

8 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Ces servitudes figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

9 – Rappels des différents types de demandes d'autorisation nécessaires :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.

- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :

- 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

- 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,

- 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner* ».

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en trois catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue.
- **La zone agricole** désignée par l'indice A et ses secteurs Ac et A*
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et son secteur N*.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Les documents graphiques comprennent en outre :

- Les terrains classés comme espaces boisés classés qui sont matérialisés par un semis de cercle et un quadrillage,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général qui sont indiqués par des croisillons de couleur rouge et énumérés dans une liste jointe au présent dossier.

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

| | |
|------------|---|
| Article 1 | Occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 2 | Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation des constructions 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 de réalisation d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol |
| Article 15 | Performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Infrastructures et réseaux de communication |

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du code de l'urbanisme).

Article 8 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 9 – Bâtiments et éléments de paysage protégés au titre du patrimoine et des paysages (L151-19 du code de l'urbanisme)

Les éléments identifiés au titre du patrimoine et des paysages aux documents graphiques font l'objet de mesures de protection. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 10 - Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :
 - La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
 - Le relief,
 - L'exposition par rapport au soleil et les vues,
 - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
 - Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

ZONE URBAINE – BATI ANCIEN

Caractère de la zone

Selon le rapport de présentation « La zone Ua correspond aux secteurs agglomérés où prédomine le bâti ancien. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal ».

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- les exhaussements et les affouillements de sols.

En complément de ces dispositions, les occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 300 m²,
- les sous-sols, à condition que leur étanchéité soit assurée ou que des dispositifs soient prévus pour éviter leur inondation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation dans la mesure où elles sont liées à des entreprises inscrites à des répertoires des métiers dont l'activité est complémentaire de l'habitation *ou* la présence nécessaire pour la commodité des habitants, telles boulangeries, laveries, chaufferies etc.... et, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les

possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

2.2. Sont soumises à conditions particulières les éléments construits et les espaces paysagers et plantés protégés, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

ARTICLE Ua3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes.

L'emprise de la voie doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE Ua4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 m, doivent être implantées, soit:

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- au plan des constructions existantes sur l'unité foncière,
- au plan des constructions existantes sur les unités foncières contigües.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Dans le cas d'une zone d'implantation obligatoire, les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans l'emprise repérée au plan de zonage.

Les constructions annexes (garages,..) doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur au moins une des limites séparatives ou
- en retrait d'un minimum de 3 m de la limite séparative.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 1m de la limite.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à **8,5 m** au faitage.
La hauteur des constructions annexes est limitée à **7 m** au faitage.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité suivant la palette du nuancier réalisé par le Parc Naturel de la vallée de la Haute Chevreuse.

Les toitures et les couvertures:

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45° Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant et les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 50% de la surface au sol du bâtiment.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10° et être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en petites tuiles plates (densité de 60 à 80 unités/m²), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci (cf. cahier de recommandations du Parc Naturel de la Haute vallée de Chevreuse).

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5 m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Dispositions particulières pour éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant, soit le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

Les murs de clôture en pierres, repérés au plan et identifiés au titre de l'article L. 123.1.5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon

ARTICLE Ua12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage de logements sociaux :

1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérées au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ua 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE – BATI RECENT

Caractère de la zone

Selon le rapport de présentation « la zone Ub correspond aux secteurs agglomérés où prédomine un bâti récent, le plus souvent édifié depuis les années 1950 ».

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

En complément de ces dispositions, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 300 m²,
- les aires de jeux et de sport,
- les sous-sols, à condition que leur étanchéité soit assurée ou si des dispositifs soient prévus pour éviter leur inondation.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,

- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

2.2. Sont soumises à conditions particulières les éléments construits et les espaces paysagers et plantés protégés, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

ARTICLE Ub3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. L'emprise de la voie doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE Ub4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ub5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Lors de la présence d'une zone d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage, les constructions principales doivent obligatoirement s'inscrire dans l'emprise.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur au moins une des limites séparatives
- en retrait d'un minimum de 3 m de la limite séparative.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 1 m de la limite.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faitage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faitage

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité suivant la palette du nuancier réalisé par le Parc Naturel de la vallée de la haute Chevreuse.

Les toitures et les couvertures:

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°. Les extensions des bâtiments anciens pourront toutefois avoir une pente de toit semblable à l'existant et les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface au sol du bâtiment.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture à pente avec un minimum de 10° ou une toiture terrasse.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat (densité minimale de 20 unités/m²), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les abris de jardin, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci (cf. cahier de recommandations du Parc Naturel de la Haute vallée de Chevreuse).

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage de logements sociaux :

1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérées au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

Caractère de la zone

Selon le rapport de présentation « la zone Ue correspond aux principaux équipements à vocation collective ».

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE Ue3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes.

ARTICLE Ue4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE Ue5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions seront implantées en retrait d'un minimum de 4 m des limites séparatives.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faîtage.
La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité suivant la palette du nuancier réalisé par le Parc Naturel de la vallée de la haute Chevreuse.

Les toitures et les couvertures:

Les constructions principales doivent comporter :

- soit des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°. Les extensions des bâtiments anciens pourront toutefois avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- soit les toitures terrasses.

ARTICLE Ue12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE Ue13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ue15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ue 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

CHAPITRE 4 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Selon le rapport de présentation « la zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

Le secteur Ac représente les seuls secteurs constructibles pour les bâtiments agricoles des sièges d'exploitation en activité.

Le secteur A* concerne les exceptions situées en milieu agricole au sein de petits hameaux et d'écarts que sont les logements non liés à l'activité agricole ».

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

Dans la zone A :

- les constructions 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'il soit construit en bois et qu'il s'insère discrètement dans le site,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

En complément, dans le secteur Ac :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'importance de l'activité agricole s'apprécie par une référence à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles et par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol (voir arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines),

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur A* :

- les extensions limitées aux installations et aux bâtiments à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes limitées à 40 m² de surface de plancher.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les abris pour chevaux sont limités chacun à une emprise au sol de 20 m².

Dispositions particulières en secteur A*

Les extensions des installations et des bâtiments à usage d'habitation existantes autorisées à la date d'approbation du PLU seront limitées à 20% de la surface de plancher existante.

Les annexes autorisées à la date d'approbation du PLU seront limitées à 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faitage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faitage.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faitage.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et

installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales en zone A et en secteur Ac :

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2- Les volumes, façades et toitures : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés (exemples : vert pour les fonds de vallée ou en abord des espaces forestiers, et couleur sable pour les murs et les toitures pour les espaces de culture).

Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois d'un ton brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

Dispositions particulières en secteur A* :

Les toitures et les couvertures:

Les extensions autorisées pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant et les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 50 % de la surface au sol de la construction. Les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment.

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, ...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle dominant, soit le volet plein avec des barres horizontales sans écharpe, soit le volet persienné à la française.

Les clôtures :

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérées au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

CHAPITRE 5 : ZONE N

ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

Selon le rapport de présentation « la zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend un secteur : un secteur N* pour les écarts »

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

Dispositions générales

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- 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,
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'il soit construit en bois et qu'il s'insère discrètement dans le site,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dispositions particulières en secteur N*

L'extension limitée des installations et des bâtiments à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques ; celui-ci est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Un seul abri pour chevaux est autorisé par unité foncière.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (logements aidés, logements sociaux, ...) et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Dispositions particulières en secteur N*

Une implantation différente de celle autorisée aux dispositions générales est admise dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

Dispositions particulières en secteur N*

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative ou à une distance d'un minimum de 3 m des limites séparatives.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 1 m.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les abris pour animaux et chevaux sont limités à une emprise au sol de 20 m².

Dispositions particulières en secteur N*

Les extensions des installations et des bâtiments à usage d'habitation existantes autorisées à la date d'approbation du PLU seront limitées à 20% de la surface de plancher existante.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faîtage

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails

Les abris pour animaux et chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de ton brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

Dispositions particulières en secteur N* :

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

Les toitures et les couvertures:

Les extensions des extensions autorisées pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant et les toitures terrasses peuvent être admises si leur surface n'excède pas 50 % de la surface au sol du bâtiment.

Les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment.

Les clôtures :

Les clôtures en maçonnerie et en béton préfabriqué sont interdites.

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, ...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle dominant : soit au rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpe, soit le volet persienné à la française.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérés au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les plantations à réaliser en bordure de parcelles se feront sous forme de haies, sur une largeur de 1 à 2m, de préférence avec des arbustes d'essences régionales, dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.