



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines _____



PLU

Plan Local d'Urbanisme



6. Règlement écrit

PLU approuvé le 7 mars 2014

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mars 2015

Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS GENERALES	7
Chapitre 1 : ZONES UV	11
Chapitre 2 : ZONES UH	25
Chapitre 3 : ZONE UE.....	39
Chapitre 4 : ZONE AUV	51
Chapitre 5 : ZONE A	63
Chapitre 6 : ZONE N	75
GLOSSAIRE.....	87
ANNEXES	93

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Vieille-Eglise-en-Yvelines.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et naturelles (N) repérées au document graphique.

➤ Les zones urbaines (U)

→ **La zone UV** correspond au village ancien. Le dispositif réglementaire de la zone UV se subdivise en 4 zones permettant d'adapter le règlement pour tenir compte des particularités locales :

La zone UV1 : village ancien traditionnel,

La zone UV2 : hameaux anciens route d'Auffargis,

La zone UV3 : hameaux anciens nord et sud de la route de l'Etang de la Tour,

La zone UV1* secteurs du village faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter pour tout projet, défini par une orientation d'aménagement et de programmation.

→ **La zone UH** correspond aux zones d'habitat résidentiel, subdivisée en 3 zones :

La zone UH1 : quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble,

La zone UH2 : zones d'habitat individuel sur des parcelles de taille diversifiée,

La zone UH3 : zones d'habitat individuel sur des parcelles de taille diversifiée. La zone UH3 prend en compte une répartition adaptée des droits à construire pour tenir compte des impératifs de protection des espaces naturels.

→ **La zone UE** correspond à la petite zone d'activités économiques route d'Auffargis.

➤ Les zones à urbaniser (AUV)

Secteur d'urbanisation future actuellement non équipé, destiné à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble réservé à l'habitat. Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

➤ Les zones agricoles (A)

La zone A est dédiée à l'activité agricole. Afin de garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation, la zone A est inconstructible,

La zone A* correspond à la ferme de la Quoiqueterie et au centre équestre des Erables. La zone est constructible mais les possibilités de constructions sont limitées aux besoins des agriculteurs.

➤ Les zones Naturelles (N)

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers à préserver, donc inconstructibles.

Des zones prennent en compte les situations spécifiques dans les zones naturelles :

La zone N1 et N1* : Habitat isolé et hameaux

La zone N2 : cimetière

La zone N3 : clinique d'Yveline

La zone N4 : zone d'équipements communaux

Les 16 articles du PLU

Chaque zone du PLU comporte un règlement de 16 articles.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

→ Les articles 1 et 2 permettent de définir ce qu'il est possible de construire

- Article 1 : Les occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 : Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions techniques dans lesquelles le terrain est constructible

- Article 3 : Les accès et voiries.
- Article 4 : La desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

→ Les articles 6 à 10 définissent les modalités architecturales et urbaines de l'implantation des constructions sur la parcelle

- Article 6 : L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions

→ Les articles 11, 12 et 13 fixent des obligations à respecter en matière de qualité des constructions, d'usage des espaces libres et de stationnement

- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations

→ L'article 14 fixe une limite de constructibilité applicable à toute unité foncière de la zone qui est égale à la surface totale de surface de plancher constructible divisée par la surface de l'unité foncière

- Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

→ Les articles 15 et 16 définissent des obligations en termes de performance énergétique et en réseaux de télécommunication

- Article 15 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

DISPOSITIONS GENERALES

Division du territoire en zones

Composantes particulières des documents graphiques

- Des éléments bâtis à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Adaptations mineures

En application de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

En application de l'article L. 123-1-12, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 12-1, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Protection des lisières de bois et forêts

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 plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Dans cette bande de 15 mètres, les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan 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.

Espaces paysagers et bâtis à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

- Le document graphique repère des **espaces paysagers à protéger** et mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La création d'accès et la réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter, dès lors qu'ils demeurent perméables.
- Le document graphique repère des **constructions et des murs à protéger** et mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions et éléments doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions

situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article R. 123-11-i du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article R. 123-11-i du Code de l'Urbanisme, conformément au plan de parc du Parc Naturel Régional de l'Haute Vallée de Chevreuse.

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

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :
 - L 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
 - L 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
 - L 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Démolitions

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 28/09/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Le permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du secteur, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 28/09/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire). La démolition des murs en pierre est interdite sauf pour l'aménagement d'accès, la création ou l'extension d'une construction nouvelle. Les murs pleins en pierre ne pourront être transformés en murs bahut. En cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, identifiées dans l'annexe correspondante, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité immédiate des fondations sont interdites.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions
- dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, ainsi que les IGH.
- dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7-1 du présent dossier (plan, tableau et notice des servitudes il)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UV

La zone UV correspond au village ancien, elle se développe principalement le long de la route de l'Etang de la Tour. Le centre traditionnel se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments avec ou sans étage surmontés de combles. Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, équipements, petites activités) qui doivent être conservées.

Le dispositif réglementaire de la zone UV se compose de 4 zones permettant d'adapter le règlement pour tenir compte des particularités locales :

UV1 : village ancien traditionnel,

UV2 : hameaux anciens route d'Auffargis

UV3 : hameaux anciens nord et sud de la route de l'Etang de la Tour

UV1* secteurs du village faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter pour tout projet, défini par une orientation d'aménagement de programmation

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE 1 UV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an, sauf en abri couvert.

ARTICLE 2 UV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à condition que leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher.

2-2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 UV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE 4 UV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

4-2-2 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-2-3 Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration.

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-3 Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UV - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

Dans toute la zone UV, les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 « Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village. »

En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Dans la marge de retrait définie au 6-1 sont autorisés : les escaliers, perrons et marquises...

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 7 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou les parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. *(La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement).*

Cette distance peut être réduite à **6 mètres** en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à **2,50 mètres** du terrain naturel au droit de la vue.

Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à **8 mètres** des limites de fond de parcelle.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015) ne respecte pas la règle définie au dernier alinéa du 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres prescriptions du présent règlement.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

7-2-5 Les abris (cf. définition en glossaire) peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-6 Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

8-2 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 9 UV - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des **constructions principales** doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de 60 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de 35 % en UV1 et UV1*, 30% en UV2, et 25 % en UV3

L'emprise au sol maximale des constructions de toute autre nature que la construction principale, (annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 20 % de la superficie du terrain.

Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à :

- 35 % de la superficie du terrain en UV1 et UV1*
- 30 % de la superficie du terrain en UV2
- 25 % de la superficie du terrain en UV3

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 10 UV - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règle générale

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...).

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **4,50 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur maximale des abris ne peut excéder **3,50 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règle particulière

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

ARTICLE 11 UV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 « Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village ».

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20 % de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Sauf conformité à l'état existant, les couvertures devront présenter un minimum de 20 tuiles / m².

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Sur rue, les clôtures peuvent être composées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré ou non, composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage horizontal.

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En limites séparatives,

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.
- Les nouvelles clôtures seront végétales ou en matériaux naturels, doublées ou non d'un grillage.

Lorsque la limite correspond à une limite avec une voie privée, les prescriptions des clôtures sur rue s'appliquent.

▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de

bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

11-5 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des constructions et des murs à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions et éléments doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

11-6 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 12 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée lorsque le terrain comporte 3 logements et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Lorsque le terrain comporte 3 logements et plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015, à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 40 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 4% sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 12-1, il peut être tenu

quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 13 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- Dans les zones **UV1, UV2 et UV3**, **50 %** au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Dans la zone **UV1***, **40 %** au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc Naturel Régional pour davantage de préconisations).

13-3 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et à mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 14 UV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 15 UV - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 16 UV - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONES UH

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

Zones d'habitat résidentiel

La zone **UH1** délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes, abris).

Les zones **UH2 et UH3** délimitent les quartiers d'habitat individuel sur des parcelles de taille diversifiée. Ces quartiers se sont constitués au fil des années, ils se composent de constructions réalisées à des époques différentes. Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers en favorisant les évolutions maîtrisées des constructions existantes (aménagement des combles, extensions, création d'annexes) et la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles.

La zone **UH3** prend en compte une répartition adaptée des droits à construire pour tenir compte des impératifs de protection des espaces naturels imposés par la charte et le plan de parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE 1 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an, sauf en abri couvert.

ARTICLE 2 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions à destination de commerce et d'artisanat à condition que leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher et qu'elles soient situées sur un terrain ayant une façade en vis-à-vis de la route de l'Etang de la Tour.

2-2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Dans la zone **UH1** impactée par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions,
- dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, ainsi que les IGH,
- dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7-1 du présent dossier (plan, tableau et notice des servitudes II).

ARTICLE 3 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE 4 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-2-2 Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration.

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-3 Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-4 Dans la marge de retrait définie au 6-1 sont autorisés : les escaliers, perrons et marquises...

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 7 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Dans la zone UH1

Les constructions principales ou annexes ne peuvent être implantées que sur l'une des limites séparatives latérales aboutissant à la voie.

La longueur de la façade implantée sur la limite séparative ne doit pas excéder un linéaire de 15 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade est fixée à **2,5 mètres** minimum si la façade ou les parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. *(La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement)*. Cette distance peut être réduite à **6 mètres** en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

Dans les zones UH2 et UH3

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les annexes et abris peuvent être implantés sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade est fixée à **2,5 mètres** minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à **6 mètres** en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

Dans les zones UH1, UH2 et UH3

Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à **10 mètres** des limites de fond de parcelle.

Toutefois, lorsque le terrain existant à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015) a une profondeur inférieure à 40 mètres comptée à partir de l'alignement sur rue, le retrait en vis-à-vis du fond de parcelle doit être au moins égal à **6 mètres**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ZONES UH

7-2-4 Les abris (cf. définition en glossaire) peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-5 Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions principales doit être égale au minimum à **16 mètres**

8-2 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

La distance minimale de retrait entre une construction principale et une annexe ou un abri ainsi qu'entre deux annexes et/ou abris est fixée à 4 mètres minimum.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 9 UH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

En UH1, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 35 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 25 % de la superficie du terrain en UH1

En UH2, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 25 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 15 % de la superficie du terrain en UH2

En UH3, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 20 % de la superficie du terrain en UH3.

Règle particulière

- Au-delà de la règle générale d'emprise au sol, pour les trois secteurs (UH1, UH2, UH3), une extension de 20 m² d'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (06/03/2015) est admise, réalisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (06/03/2015).

- L'emprise au sol des constructions réalisées après l'approbation de la modification n°1 du PLU (06/03/2015) est limitée à **250 m²** par bâti isolé.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 10 UH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit (ou de l'acrotère pour les toitures terrasses) et/ou au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règle générale

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...).

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **4,50 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur maximale des abris ne peut excéder **3,50 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règle particulière

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout (ou acrotère) et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout (ou à l'acrotère) et au faîtage de la construction à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

ARTICLE 11 UH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

ZONES UH

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20% de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Sauf conformité à l'état existant, les couvertures devront présenter un minimum de 20 tuiles / m².

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Sur rue, les clôtures peuvent être composées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré ou non, composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage horizontal,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

ZONES UH

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En limites séparatives.

Les nouvelles clôtures seront végétales ou en matériaux naturels, doublées ou non d'un grillage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Lorsque la limite correspond à une limite avec une voie privée, les prescriptions des clôtures sur rue s'appliquent.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 12 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée lorsque le terrain comporte 3 logements et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Lorsque le terrain comporte 3 logements et plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « stationnement commandé »)
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 40 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 12-1, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 13 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- 50 % au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc Naturel Régional pour davantage de préconisations).

13-3 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et à mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 14 UH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 15 UH - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 16 UH - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONES UH

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone comprenant des activités économiques et logements.
Les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien de l'activité dans ce secteur de la commune.

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Toute création nouvelle de logement doit être uniquement liée au logement du personnel de l'activité existante sur le terrain sans que cela n'excède 5 % de la surface construite.

2-2 Les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Dans la zone **UE** impactée par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions,
- dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, ainsi que les IGH,
- dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7-1 du présent dossier (plan, tableau et notice des servitudes **i1**).

ARTICLE 3 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE 4 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-2-2 Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration.

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement,

ZONE UE

doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-3 Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

6-2-4 Dans la marge de retrait définie au 6-1 sont autorisés : les escaliers, perrons et marquises...

ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou les parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

ZONE UE

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. (La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement). Cette distance peut être réduite à **6 mètres** en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.

Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à **8 mètres** des limites de fond de parcelle.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

7-2-4 Les abris (cf. définition en glossaire) peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-5 Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative.

ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

8-2 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à **25 %** de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit (ou de l'acrotère pour les toitures terrasses) et/ou au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règle générale

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...).

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **4,50 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur maximale des abris ne peut excéder **3,50 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règle particulière

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout (ou acrotère) et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout (ou à l'acrotère) et au faîtage de la construction à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.
Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°
Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20% de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE UE

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Sur rue, les clôtures peuvent être composées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré ou non, composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage horizontal,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En limites séparatives,

Les nouvelles clôtures seront végétales ou en matériaux naturels, doublées ou non d'un grillage. Lorsque la limite correspond à une limite avec une voie privée, les prescriptions des clôtures sur rue s'appliquent.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

ZONE UE

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

ZONE UE

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 40 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 12-1, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt

ZONE UE

aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc Naturel Régional pour davantage de préconisations).

13-3 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et à mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que

ZONE UE

les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 15 UE - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisé à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 16 UE - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUV

Secteur d'urbanisation future actuellement non équipé, destiné à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble réservé à l'habitat.

Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE 1 AUV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement,
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
 - La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
 - L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an, sauf en abri couvert.

ARTICLE 2 AUV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement de manière à garantir une bonne insertion dans le site,

2-2 Les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à condition que leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher.

2-3 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 AUV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de

surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE 4 AUV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4-2-2 Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration.

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-3 Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 AUV - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au maximum de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Règle particulière

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 7 AUV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si la façade ou les parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

Cette distance est portée au minimum à **8 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. (*La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement*). Cette distance peut être réduite à **6 mètres** en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à **2,50 mètres** du terrain naturel au droit de la vue.

Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à **8 mètres** des limites de fond de parcelle.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ZONE AUV

7-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

7-2-3 Les abris (cf. définition en glossaire) peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-4 Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8 AUV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

8-2 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 9 AUV - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à **40%** de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 10 AUV - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit (ou de l'acrotère pour les toitures terrasses) et/ou au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règle générale

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...).

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **4,50 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur maximale des abris ne peut excéder **3,50 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE 11 AUV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20 % de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

ZONE AUV

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Sauf conformité à l'état existant, les couvertures devront présenter un minimum de 20 tuiles / m².

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Sur rue, les clôtures peuvent être composées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré ou non, composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage horizontal,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

ZONE AUV

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En limites séparatives.

Les nouvelles clôtures seront végétales ou en matériaux naturels, doublées ou non d'un grillage. Lorsque la limite correspond à une limite avec une voie privée, les prescriptions des clôtures sur rue s'appliquent.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 12 AUV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 12-1, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 13 AUV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ZONE AUV

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales

13-2-1 Les espaces libres

- 40 % au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et à mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 14 AUV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 AUV - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 16 AUV - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est dédiée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation. La zone A est inconstructible.

La zone A* correspond à la ferme de la Quoiqueterie et au centre équestre des Erables. Cette zone est constructible mais les possibilités de constructions nouvelles sont limitées.

Extrait du rapport de présentation

ZONE A

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions nouvelles sont interdites dans les zones A et A*, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Par ailleurs, l'installation de caravanes est interdite.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Dans la zone A

2-1-1 Les constructions et installations nécessaires à des équipements ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-1-2 Dans la zone **A** impactée par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions
 - dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, ainsi que les IGH.
 - dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.
- Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7-1 du présent dossier (plan, tableau et notice des servitudes II).

2-2 Dans la zone A*

2-2-1 Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation).

2-2-2 Sont identifiés des bâtiments au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme pour qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, un changement de destination est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Pour les bâtiments ainsi repérés les destinations suivantes sont autorisées : habitation, bureau, hébergement hôtelier, et artisanat, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2-2-3 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées aux besoins de l'exploitation, et dans la limite de 300 m² de surface de plancher à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

2-2-4 Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

ARTICLE 3 A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE 4 A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est

autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4-2-2 Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration.

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-3 Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 A - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Dans la marge de retrait définie au 6-1 sont autorisés : les escaliers, perrons et marquises...

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

ZONE A

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

8-2 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A*, l'emprise au sol maximum est fixée à **20%** de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale est limitée à un total de 50 m² pour les constructions annexes et 24 m² pour les abris.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règles générales

- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.
- Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Pour toute construction à usage agricole, les dispositions suivantes (11-1 et 11-2) ne s'appliquent pas. Les bâtiments agricoles doivent être conçus de manière à limiter au maximum l'impact dans le paysage par le choix des couleurs, la volumétrie des constructions dans le respect des préconisations du PNR (cf. guide en annexe du PLU).

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales à usage d'habitation et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.

ZONE A

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°
Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20% de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

11-2 Les éléments techniques

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails

▪ Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès. Toutefois pour les terrains bâtis, les clôtures sur rue peuvent être composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements

ZONE A

de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 12 A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015 à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 40 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,

- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 12-1, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 13 A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Espaces paysagers inconstructibles.

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction n'y aménagement de nature à porter atteinte à leur vocation. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 A - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 16 A - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

La zone N est inconstructible et doit être totalement préservée.

La zone comprend par ailleurs plusieurs secteurs qui permettent de prendre en compte des situations existantes spécifiques. Le dispositif réglementaire est adapté à chaque cas de figure :

N1 et N1* : habitat isolé

N2 : cimetière

N3 : clinique d'Yveline

N4 : zone d'équipements communaux

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2.
Par ailleurs, l'installation de caravanes est interdite.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Dans toute la zone :

2-1-1 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.

2-1-2 Dans les zones **N, N1, N1* et N2** impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique en application de l'article R123-11 b) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions
- dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, ainsi que les IGH.
- dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7-1 du présent dossier (plan, tableau et notice des servitudes **II**).

2-2 Dans la zone **N1** sont autorisées :

- L'*extension* en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la surface de plancher existante, avec un minimum de 20 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015
- La création d'un abri et d'une piscine par unité foncière

2-3 Dans la zone **N1*** sont autorisées :

- L'*extension* en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la surface de plancher existante, avec un minimum de 20 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015

2-4 Dans la zone **N2** sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du cimetière.

2-5 Dans la zone **N3** sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la clinique d'Yveline.

2-6 Dans la zone N4 sont autorisées les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements communaux, destinées à la pratique des sports et des loisirs dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

ARTICLE 4 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement**4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4-2-2 Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration.

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

4-3 Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-1 Règle générale

6-1-1 Dans les zones **N1, N1*, N3 et N4**, en vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **6 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

6-1-2 Dans la zone **N2**, en vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015

ZONE N

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Dans la marge de retrait définie au 6-1 sont autorisés : les escaliers, perrons et marquises...

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

7-1-1 Dans les zones **N1, N1*, N3 et N4**, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum des limites séparatives.

Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à **8 mètres** des limites de fond de parcelle.

7-1-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-3 Les abris (cf. définition en glossaire) peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

7-2-4 Les piscines doivent être implantées en retrait de **2,50 mètres** minimum de toute limite séparative.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

- Dans la zone **N1 et N1***

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

- Dans les zones **N2, N3 et N4**, il n'est pas fixé de règle.

8-2 Règle particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les zones **N1 et N1***, l'emprise au sol maximum est fixée à **15 %** de l'unité foncière.
- Dans la zone **N2**, l'emprise au sol maximum est fixée à **5 %** de l'unité foncière.
- Dans les zones **N3 et N4**, l'emprise au sol maximum est fixée à **10 %** de l'unité foncière.

Pour l'ensemble des zones N1 à N4, l'emprise au sol maximale est limitée à un total de 50 m² pour les constructions annexes et 24 m² pour les abris.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

10-2 Règle générale

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...).

- Dans les zones **N1, N1* et N4**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage. La hauteur maximale des abris ne peut excéder **3,50 mètres** au point le plus haut.
- Dans la zone **N3**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **8 mètres** à l'égout et **13 mètres** au faîtage, soit R+2+C. La hauteur maximale des abris ne peut excéder **3,50 mètres** au point le plus haut. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **4,50 mètres** au point le plus haut.
- Dans la zone **N2**, la hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** au point le plus haut.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20% de l'emprise du bâti.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

▪ Les constructions annexes et les abris

Ces constructions devront être conformes à leur définition déterminée dans le glossaire du présent règlement.

11-2 Les éléments techniques**▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3 Les clôtures et les portails**▪ Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Toutefois pour les terrains bâtis, les clôtures sur rue peuvent être composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en œuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal

ZONE N

(proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvée le 6 mars 2015, à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 40 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans la limite de 300 mètres. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 12-1, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Espaces paysagers inconstructibles.

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction n'y aménagement de nature à porter atteinte à leur vocation. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 N - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 16 N - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE N

GLOSSAIRE

LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

ABRI

Est considéré comme un abri (abri jardin, abri vélo, abri bois), une construction contigüe ou non à la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et construite en matériaux naturels.

Cette construction présentera une pente de toit inférieure ou égale à 35°. La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 3,50 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

ANNEXE

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale. Elle est non contigüe à celle-ci, et n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.

C'est une construction de même nature (matériaux et couleurs utilisés) que la construction principale. La toiture présente deux pentes comprises entre 35 et 45°. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 4,50 mètres.

BAIE

Désigne toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux (porte extérieure, fenêtre, châssis, vasistas, lucarne, soupirail, etc...)

NOTION DE D'OUVERTURE CREANT OU NE CREANT PAS UNE VUE

Sont considérées comme des ouvertures assurant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres non opaques ;
- les portes-fenêtres non opaques ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérées comme des baies assurant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ou opaque ;
- les marches et paliers des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Par opposition aux constructions annexes, la construction principale désigne la principale construction de l'unité foncière dédiée à l'habitat, l'activité ou les équipements.

EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette emprise au sol s'apprécie par rapport à l'assiette foncière contenue dans la zone.

Précision dans le cas d'un terrain concerné par plusieurs zones. Le calcul de l'emprise au sol est réalisé à partir de la surface du terrain contenu dans chacune des zones.

Exemple : pour un terrain d'une superficie de 600 m² en UH2 et 400 m² en A, l'emprise au sol

- calculée sur les 600 m² est de :
 - 25 % x 600 = 150 m² pour les constructions de toute nature
 - 15 % x 600 = 90 m² pour les constructions principales.
- calculée sur les 400 m² est de 0.

ENDUIT

Mélange pâteux ou mortier, avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement, d'autres caractéristiques, à l'extérieur, pour la protéger des intempéries et, souvent, constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

FAÇADE

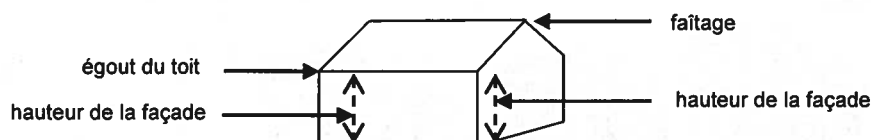
Désigne chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades latérales sont généralement appelées des pignons.

FAÏTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

HAUTEUR D'UNE FAÇADE

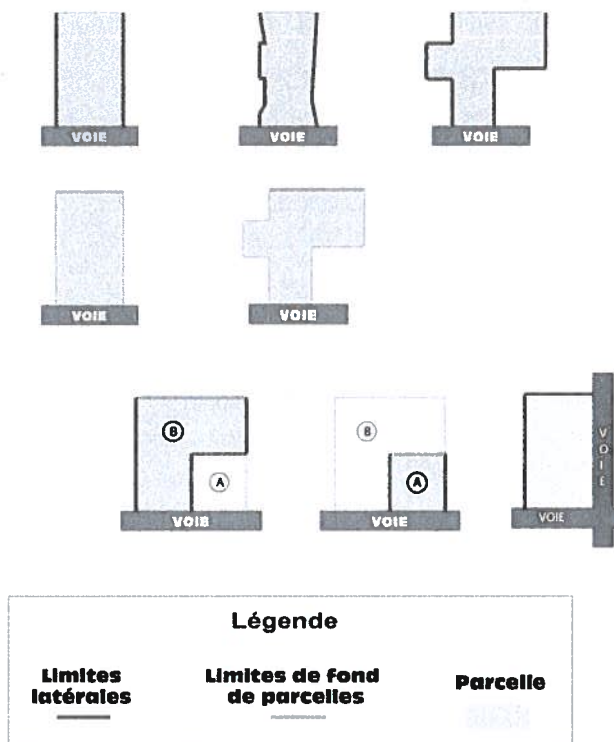
La hauteur d'une façade est mesurée à l'égout du toit, y compris en cas de pignon.



LIMITES SÉPARATIVES

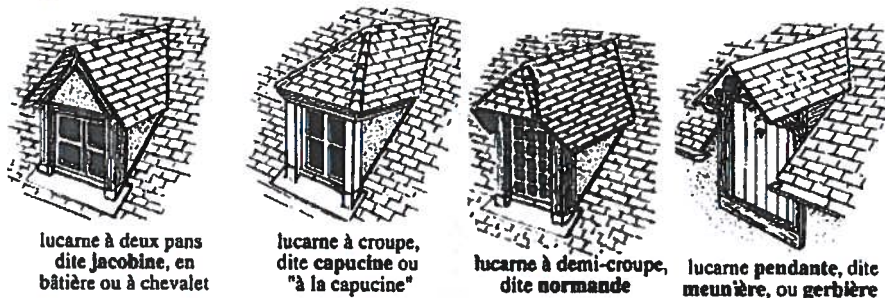
Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par-deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.



PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture. Dans les immeubles modernes, on a pris l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades, bien que la façade principale de nombreuses constructions anciennes soit un mur pignon, souvent sur rue.

PLACE COMMANDEE

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

SOUBASSEMENT

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade, parfois aussi en retrait, par arrêt d'un enduit suivant une ligne horizontale à une quinzaine de cm au-dessus du sol.

SURFACE DE PLANCHER

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

GLOSSAIRE

- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ANNEXES

Les bâtiments repérés au titre des dispositions l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

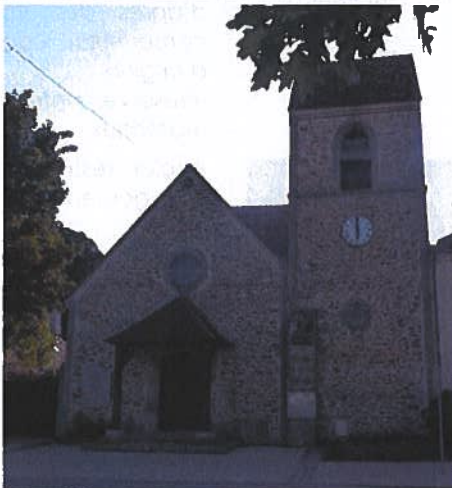
Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Le tableau ci-après présente chacune des constructions identifiées au titre de L151-19 du Code de l'urbanisme. Pour chaque construction les enjeux majeurs de préservation et valorisation spécifiques sont mentionnés. Ces enjeux précisent l'orientation d'aménagement et de programmation « Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village ».

Du nord au sud de la route de l'Etang de la Tour :

ELEMENTS BATIS IDENTIFIES	PHOTO	DESCRIPTION-ENJEUX MAJEURS DE PROTECTION
Ferme traditionnelle		Ferme rurale traditionnelle de type longère caractérisée par une architecture relativement modeste, composée d'un rez-de-chaussée en longueur, et d'une façade dépourvue de symétrie. Les toitures sont homogènes, en tuile plate. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture, - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine.
L'ancien Presbytère-école		Accolé au nord de l'église, l'ancien presbytère-école date de vers 1830. Ce bâtiment réalisé en pierre est enduit et construit à l'emplacement de l'ancienne nef de l'église, pour loger un vicaire du Perray-en-Yvelines, paroisse dont dépendait Vieille-Eglise. A partir de 1835, le rez-de-chaussée du presbytère est occupé par l'école. Elle y demeure jusqu'à la construction d'une nouvelle école au début du XXème siècle. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, - Préserver la structure du toit à 4 pans, - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture, - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine.

L'Eglise Saint-Gilles		Ce monument dont la construction débute en 1561 est réalisé en meulière et en grès. L'église remplace une ancienne chapelle disparue. Jusqu'au XVII^e siècle, Vieille-Eglise n'est pas une paroisse mais une chapelle dépendant de la paroisse du Perray. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux, -Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.
La mairie-école		A partir de 1875, la sous-préfecture de Rambouillet exige que les anciennes écoles, souvent trop petites et quelquefois insalubres, soient remplacées par de nouveaux bâtiments. Cette mairie-école est construite à l'emplacement d'une ancienne ferme, dont les pierres sont employées pour bâtir le nouvel édifice. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies, et autres éléments de modénature, - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture, - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine,
Maison bourgeoise		Grande maison implantée sur un vaste parc arboré présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en ardoise. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture, - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués

		d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux.
Ancien restaurant « La Charrue »		Ancien restaurant aujourd'hui réhabilité en logements. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture, - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, -Préserver l'intégrité de la toiture, ses lucarnes et ses matériaux sans création d'ouverture de toit.
Maison bourgeoise		Grande maison implantée sur un vaste parc arboré entouré de murs présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en tuile. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, - Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et en toitures, - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, -Préserver la volumétrie générale de la toiture et ses matériaux.

Maison bourgeoise



Grande maison implantée sur un vaste parc arboré entouré de murs présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en tuile.

Enjeux spécifiques de protection :

- Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toitures,
- Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine,
- Préserver la volumétrie générale de la toiture et ses matériaux.

