



Le Tremblay-sur-Mauldre

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

REGLEMENT ECRIT

PIECE DU PLU

5



Sommaire

Sommaire	3
PRÉAMBULE.....	5
CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DU PLU DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE	6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
STRUCTURE DU RÈGLEMENT	7
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 : ZONE UA	15
CHAPITRE 2 : ZONE UB	35
CHAPITRE 3 : ZONE UE	55
CHAPITRE 4 : ZONE UZ	71
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
CHAPITRE 1 : ZONE A	86
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	103
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	104
ANNEXES	122
ANNEXE N°1 : DÉFINITIONS	123
ANNEXE N°2 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	126
ANNEXE N°3 : CAHIER DES PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES	129
ANNEXE N°4 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES PAR LE PARC NATUREL RÉGIONAL	132
ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL	136
ANNEXE N°6 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT.....	137
ANNEXE N°7 : ÉLÉMENTS BÂTIS ET PAYSAGERS ET VOIES À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME	139
ANNEXE N°8 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	159
ANNEXE N°9 : L'INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES	149
ANNEXE N°10 : GUIDE DES COULEURS ET DES MATÉRIAUX DU BÂTI	157
ANNEXE N°11 : GUIDE COULEURS DES DEVANTURES COMMERCIALES.....	198

PRÉAMBULE

CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DU PLU DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

Le présent règlement écrit et ses annexes s'appliquent sur la totalité du territoire communal du Tremblay-sur-Mauldre.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en trois grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES (U), qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme –

Les zones constituant les zones urbaines sont les suivantes :

- > **La zone UA**, qui correspond au noyau historique de la commune caractérisé par un bâti ancien relativement dense ;
- > **La zone UB**, correspondant majoritairement aux extensions urbaines récentes constituées principalement sous la forme de constructions pavillonnaires ;
- > **La zone UE**, correspondant à la partie bâtie du centre de formation regroupant notamment l'Association Française de Transport (AFT) et le Centre Horticole d'Enseignement et de Promotion (CHEP) ;
- > **La zone UZ**, correspondant à deux sites à vocation d'activités.

_LES ZONES AGRICOLES (A), qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme –

La zone A correspond à l'ensemble des espaces agricoles, y compris les prairies. Elle inclut un **secteur Am**, correspondant à un site à dominante agricole permettant un projet de diversification en lien avec l'agriculture (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N), qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

- Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N correspond aux espaces boisés, à la ferme d'Ythe et aux parcs du Château (y compris La Hunière), ainsi que les différents éléments concourant à la trame verte et bleue et paysagère. Elle inclut plusieurs secteurs :

- > **Un secteur Ne**, correspondant aux terrains sportifs et secteur peu bâti du centre de formation ;
- > **Un secteur Nj**, correspondant à un ensemble de fonds de jardins situé en limite de la plaine agricole ;
- > **Un secteur Nh**, correspondant aux habitations isolées au sein de l'ancien parc du domaine de la Hunière (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- > **Un secteur Np**, correspondant aux ensembles patrimoniaux du Château du Tremblay, son parc et son golf et du Moulin de la Barre ; il inclut **un sous-secteur Np1** correspondant aux constructions existantes du Château et leurs abords (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Par délibération en date du 14/12/2021, la commune du Tremblay-sur-Mauldre a pris la décision d'intégrer au PLU un règlement structuré selon la nouvelle organisation issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Pour chacune des zones est défini un corps de règles répartis en trois chapitres déclinés en plusieurs paragraphes :

Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Article 1.1 : Occupations et utilisations du sol
- Article 1.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 2.1 : Implantation et volumétrie des constructions
- Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 2.4 : Stationnement

Section III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

- Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 3.2 : Desserte par les réseaux

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sols doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et de l'arrêté valant PPR, annexées au présent PLU (pièce 6.2. du PLU) :

Type de servitude	
TREMBLAY-SUR-MAULDRE	<ul style="list-style-type: none"> - AC1 relative aux Périmètre de protection des Monuments Historiques (classés et inscrits) - A4 relative aux Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux - I1 relative aux hydrocarbures liquides sous pression - I4 relative à l'établissement des lignes électriques - I7 relative aux stockages souterrains de gaz - Arrêté valant PPRi (arrêté de 1992 sur les risques liés aux inondations et aux aléas et gonflement retrait des argiles) - Périmètre de présomption archéologique

INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique : « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

ARCHÉOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprise que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

MASSIF ET LISIERE DU MASSIF BOISE DE PLUS DE 100 ha

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole et de l'extension limitée des constructions existantes, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (identifié au plan de zonage).

ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Même en cas de dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition des éléments bâtis et murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers. La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L.151-19 est soumise à minima à déclaration préalable.

Les dispositions propres à chaque type d'éléments sont incluses dans les articles correspondant du règlement. Ils sont également rappelés et le cas échéant précisés dans l'annexe n°7 du présent règlement.

Sur ces éléments protégés, les travaux de restauration ou de réhabilitation devront être exécutés suivants les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de construction, avec la mise en oeuvre de matériaux et teintes traditionnels notamment en termes d'enduit, de menuiseries, de couvertures.

Les percements existants seront réutilisés et les percements additionnels seront uniformisés, rythmés et limités au maximum, ils présenteront des dimensions traditionnelles, plus hautes que larges.

De la même manière, on limitera au maximum les percements des murs de clôture existants identifiés en veillant à leur restauration si nécessaire, et l'aménagement extérieur du site devra éviter l'imperméabilisation des sols en prévoyant des cheminements intérieurs, des espaces de stationnement en stabilisé renforcé, gravillonné roulé ou pavage en grès non rejointoyé. Il pourra être envisagé la plantation d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, cognassiers, noyers...), d'arbustes (fruitiers et ornementaux) et de haies libres d'essences locales (charmes, noisetiers, chèvrefeuille, bourdaine, houx, églantiers...)

Concernant les constructions futures, celles-ci devront respecter une volumétrie similaire aux volumes traditionnels existants. Leur composition et les matériaux apparents (enduits, tuiles, menuiseries) seront de type similaire aux bâtiments anciens afin de rappeler le contexte environnant de cet ensemble patrimonial rural et garantir leur bonne intégration architecturale.

RISQUES D'INONDATION

Les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques inondations sont soumis à des prescriptions spéciales.

TERRAIN SOUMIS AU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Les terrains soumis au risque retrait et gonflement des argiles sont identifiés au sein de la pièce 6.2.1. et doivent se conformer aux dispositions inscrites au sein de l'annexe.

PROTECTION DES ABORDS DE COURS D'EAU

Les constructions et aménagements conduisant à l'imperméabilisation des sols doivent respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le présent article concerne tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) réalisés dans le lit mineur d'un cours d'eau soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, et visés par une ou plusieurs rubriques définies ci-dessous (Nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté préfectoral approuvant la révision du SAGE de la Mauldre) :

- la constitution d'obstacle à l'écoulement des crues, à la continuité écologique (visée par la rubrique 3.1.1.0. de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) ;
- la modification du profil en long ou en travers d'un cours d'eau (visée par la rubrique 3.1.2.0. de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) ;
- les impacts sensibles sur les conditions de luminosité nécessaires à la vie aquatique (visées par la rubrique 3.1.3.0. de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) ;
- la consolidation des berges par des techniques autres que végétales (visée par la rubrique 3.1.4.0. de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) ;
- le curage des cours d'eau ou canaux (visé par la rubrique 3.2.1.0. de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement).

Ces IOTA ne sont permis que dans l'une des trois hypothèses suivantes :

- installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront des mesures

d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable ;

- opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état (dont les travaux de désenvasement justifiés par la restauration du milieu aquatique) ;
- opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront de mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD.

PROTECTION DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR LE SAGE

La destruction des zones humides inventoriées et localisées par le règlement graphique, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, n'est pas permise, sauf s'il est démontré une des conditions suivantes :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de réseau de transport ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Sur le bassin versant de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées,

- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico- économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

La délibération de la CLE de la Mauldre du 9 novembre 2004 portant sur la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha et son cahier d'application en précisent les modalités d'application.

DÉROGATION A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLU sont appréciées au regard de chacun des lots.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation : le secteur d'OAP n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et le secteur d'OAP n°2 « Site AFTRAL ».

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en plus des dispositions du présent règlement, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables. Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ESPACES JARDINÉS DE TRANSITION PAYSAGÈRE À CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE :

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés de transition paysagère est limitée à 10% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

Selon le rapport de présentation, **la zone UA** correspond au noyau historique de la commune, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations le plus souvent à l’alignement et en mitoyenneté, cadrant l’espace rue, et une forme récurrente de ferme à cour engendrant de grandes entités au sein du tissu. La qualité et l’homogénéité architecturale participent à la constitution d’une entité urbaine ancienne cohérente.

La zone UA est destinée prioritairement à l’habitat ainsi qu’aux activités et services nécessaires au fonctionnement d’un centre village. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s’appuyant sur la trame bâtie existante.

La zone UA inclut une partie du périmètre concerné par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n’est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

	UA
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition :	

– Les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage doivent être prises ;	
– Les commerces sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de vente.	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Camping	X
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
<u>Condition :</u>	
– L'extension des constructions existantes à usage agricole et les nouvelles constructions agricoles liées à un siège existant ne doivent pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage.	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Conditions :</u>	
– Ils ne doivent pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ;	
– Ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X

Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique	X
---	---

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté est interdite.

ARTICLE UA 1.2 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

Dans le reste de la zone UA, en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements, 10% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades sur rue des constructions déjà édifiées sur l'unité foncière ou sur les fonds riverains ; dans ce cas, le recul existant doit donc être préservé.
- soit, lorsqu'un mur est repéré comme à préserver, avec un retrait d'au moins 5 mètres vis-à-vis de ce mur.
- soit, lorsqu'une marge de recul inconstructible figure au règlement graphique, en limite de cette marge.

L'implantation en retrait est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes, ainsi qu'à titre exceptionnel lorsque que cette implantation permet une meilleure cohérence architecturale avec le bâti des fonds riverains ;
- lorsqu'une construction principale est déjà implantée conformément au premier alinéa, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet. Les constructions implantées par ce biais en second rang devront par leur implantation ou leur desserte chercher à former une organisation en courée.

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans l'OAP.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative de préférence accolée à une autre construction, à chaque fois que cela est possible. Dans ce cas les parties implantées en limite séparative, seront obligatoirement aveugles.

Le long des limites séparatives en contact avec une autre zone ou secteur, l'implantation en limite séparative est restreinte à un linéaire de façade de 8 m sur chaque limite séparative

En cas d'implantation en retrait, celui-ci sera d'au moins 3,5 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Cette distance est portée à 4.5 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de retrait de 4,5 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit. La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Les annexes (exemple : abris de jardin ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,50 mètres pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1mètre.

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans l'OAP.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans l'OAP.

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans l'OAP.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 50 m².

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), et cette cote sera prise à partir du point le plus bas du sol naturel, sur le périmètre de l'emprise. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses et les toits végétalisés en limite séparative ;
- 9 mètres au faîtage
- Les constructions voisines.

De même, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage dans le cas d'un mur pignon en limite séparative.

La hauteur maximale admise pour les annexes ne pourra excéder 2,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'une extension ou amélioration des constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

- (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments patrimoniaux repérés comme à préserver doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°7.

Les constructions ou/et aménagements devront respecter des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, mises en annexe.

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

Est interdit en façade, mur, clôture, toiture, etc. :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- l'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.) ;
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... ;
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements d'un mètre minimum ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits ;
- le nombre d'ouvertures différentes doit être limitée ;
- Les baies en forme triangulaire sont interdites ;
- les modèles de porte d'entrée, de service et de garage seront de facture traditionnelle. Ils devront être dessinés et précisés dans la demande d'urbanisme ;
- les volets seront battants, en bois plein ou en aluminium, à lames verticales sans barre ni écharpe oblique. Ils seront peints dans un ton plus soutenu que les menuiseries, en harmonie avec l'enduit de la façade.
- Les volets roulants seront intégrés dans la structure et devront être doublés de volets, à l'exception des baies vitrées, pour les maisons de type d'architecture traditionnelle.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Pour les façades commerciales, le choix de l'aspect et des teintes employés prendront en compte les recommandations du Guide couleur : les devantures commerciales édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein du centre historique.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière et de taille habituelle de 0,80 x 1,10m environ) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

- en cas de couverture neuve, prévoir des petites tuiles en terre cuite (65U/m² /m²minimum) en panachage de cuisson, dans les teintes traditionnelles locales ;

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées ;
- d'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale ;
- les cheminées en maçonnerie enduite et de forme rectangulaire et droite, à condition d'être à proximité du faîtage.

INTERVENTIONS SUR LE BÂTI ANCIEN

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre

traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les constructions peuvent présenter d'autres pentes – y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

- préserver ou restituer les éléments décoratifs tels qu'épis de faitage ou crêtes de faitage ;
- conserver au maximum les petites tuiles plates existants, en réemploi, avec panachage de tuiles de récupération en complément ;
- en cas de couverture neuve, prévoir des petites tuiles en terre cuite (65U/m² /m²minimum) en panachage de cuisson, dans les teintes traditionnelles locales ; ardoise naturelle, chaume, zinc ou bois.
- les volets battants doivent être conservés dans le cas de rénovation.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible et non visible de l'espace public. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. Les recommandations figurant dans les fiches Bien intégrer les capteurs solaires éditées par le Parc naturel régional et annexées au présent règlement devront être prises en compte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Eolienne, Les pompes à chaleur, toute installation d'ouvrage produisant de l'énergie ne devra pas être visible de l'espace public et ne devra pas constituer une gêne notamment sonore pour le voisinage.

CLÔTURES

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons sont soumis à déclaration préalable, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- la hauteur des piliers est limitée à 2 mètres.
- la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1.80 mètres. Toutefois, une hauteur différente pourra être exigée afin de s'harmoniser avec une clôture existante ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ;
- les finitions blanches et brillantes sont interdites ;
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

Les clôtures et murs anciens repérés au règlement graphique doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural

de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture et il pourra être imposé de limiter à un seul accès y compris en cas d'opération groupée.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées au droit du portail de même pour les compteurs électriques et à gaz.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, enduit à la chaux et sable de fontainebleau ;
- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage en fer forgé vertical simple, de lisses peintes. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales ;
- aucune clôture.
- les clôtures pourront également être constituées d'un grillage sans élément maçonné au maillage de 10cm x 10cm doublé d'une haie vive, et respectant les préconisations des annexes 4 ; 5 ; 7.
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

En limite séparative avec une autre propriété, les types de traitements suivants sont autorisés :

- mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales ;
- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage vertical simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage au maillage de 10cmx10cm ;
- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. ; respectant les préconisations des annexes 4 ; 5 ; 7
- aucune clôture.
- les clôtures pourront également être constituées d'un grillage sans élément maçonné au maillage de 10cm x 10cm doublé d'une haie vive, et respectant les préconisations des annexes 4 ; 5 ; 7.
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et respecteront les réglementations en vigueur.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies, murs anciens, puits, pompes à eau et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus, détruits ou modifiés dans le cadre du projet.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Pour les demandes d'autorisation portant sur des entités foncières d'une superficie supérieure à 1000m² à la date d'approbation du PLU, il devra être créée ou maintenue une superficie d'espace vert de pleine terre au moins égale à 60% de l'emprise au sol créée.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

Les constructions ou/et aménagements doivent respecter les « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans le cas de divisions à partir de trois lots bâtis ou non bâtis, constructibles ou non constructibles 10% du terrain seront au moins traité en espace verts communs, avec un minimum de 200m² d'un seul tenant.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et remplacées par des plantations équivalentes le cas échéant à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite.

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe n°7. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².

Les aires de stationnement collectif (plus de 8 places emplacements) seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements en longueur et 4 en épis.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois, pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation et autres destinations hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50m² de surface de plancher et 2 places au-delà.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement ;
- Pour les bâtiments groupant au moins trois logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
- Pour les constructions autre que l'habitation, il sera réalisé sur la parcelle au moins une place par tranche de 30m² de surface plancher avec 1 minimum de 2 places.
- Un ajustement de 10% pour les places parking pour les visiteurs.
- Création des accès sur rue, il sera aménagé une aire d'arrêt non close et un portail sera réalisé à ; au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en aménageant des pans coupés à 45°, sur les voies départementales.

- Lors des changements d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations du Code de l'Urbanisme : dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

Il est imposé la réalisation de places de stationnement perméables.

Il est préconisé de planter un arbre à haute tige pour 4 place de stationnements contiguës.

STATIONNEMENT DES CYCLES

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

En cas d'opération groupée, une mutualisation des accès est obligatoire.

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

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant

l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être prise en compte et soignée et respecter les préconisations établies par le PNR HVC à l'annexe 12.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement, le dispositif d'Assainissement Non Collectif devra avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC ou de l'autorité compétente.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC ou l'autorité compétente en la matière est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Les lignes de télécommunication et de fibre numérique doivent être obligatoirement installées en souterrain

Les antennes relais devront être mutualisées.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

Selon le rapport de présentation, la zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines récentes, constituées principalement sous la forme de constructions pavillonnaires le long des voies ou de petits lotissements, et qui composent la majorité des espaces urbanisés modernes de la commune. Il inclut également quelques lotissements ou opérations plus spécifiques comme la copropriété de l'Orangerie ou le Lotissement du Vert Buisson.

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle

La zone UB inclut une partie du périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et une partie du périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

	UB
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition :	

– Les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage doivent être prises ;	
– Les commerces sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de vente.	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Camping	X
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
<u>Condition :</u>	
– L'extension des constructions existantes à usage agricole et les nouvelles constructions agricoles liées à un siège existant ne doivent pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage.	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Conditions :</u>	
– Ils ne doivent pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ;	
– Ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X

Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique	X
---	---

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté est interdite.

ARTICLE UB 1.2 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements, 30% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

Dans le reste de la zone UB, en cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements, 10% au minimum de ce programme devra être affecté à des logements sociaux.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 7 mètres par rapport aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées avec un retrait moins important, une implantation selon le même retrait que l'une de ces constructions est admise.

Pour les terrains compris dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans ces OAP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels l'implantation est libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, et selon les dispositions suivantes :

- le retrait observé sera d'au moins 3,5 mètres ;
- cette distance est portée à 4,5 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de retrait de 4,5 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

Toutefois, une implantation sur une seule limite séparative au maximum sera tolérée :

- lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur ladite limite séparative ;
- et à la condition de ne pas dépasser le linéaire et la hauteur existant de cette façade aveugle.

Les annexes (exemple : abri de jardin ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2.50 m pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 mètre.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 6 mètres ou 10 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Pour les terrains compris dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans ces OAP.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en continuité ou non des autres constructions.

Pour les constructions non contiguës :

- le retrait observé sera d'au moins égale à 8m ;
- cette distance est portée à 4,5 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres.

Pour les terrains compris dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans ces OAP.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum cumulé de 40m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol maximale peut être majorée de 5% de la superficie du terrain pour les locaux à usage professionnel autorisés dans la zone.

Pour les terrains compris dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans ces OAP.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

Au sein des espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée identifié au règlement graphique :

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés de transition paysagère est limitée à 10% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et cette cote sera prise à partir du point le plus bas du sol naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres à l'égout de toiture ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasse et toits végétalisés ;
- 8,5 mètres au faîtage maximum et ne devant pas dépasser les constructions voisines.

La hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage dans les cas d'un mur pignon en limite séparative.

La hauteur maximale admise pour les annexes, ne peut pas excéder 2,50m par rapport au terrain naturel.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions ou/et aménagements devront respecter des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

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

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments patrimoniaux repérés au règlement graphique doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°7.

Est interdit en façade, clôture, mur toiture, etc. :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- l'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.) ;
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... ;
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

Les modèles des portes d'entrées, de service et de garage devront être précisés dans la demande d'urbanisme.

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans ces OAP.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements d'un mètre minimum ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits ;
- le nombre d'ouvertures différentes doit être limitée ;
- les baies de forme triangulaire sont interdites ;
- les modèles de porte d'entrée, de service et de garage seront de facture traditionnelle. Ils devront être dessinés et précisés dans la demande d'urbanisme ;
- les volets seront battants, en bois plein ou en aluminium, à lames verticales sans barre ni écharpe oblique. Ils seront peints dans un ton plus soutenu que les menuiseries, en harmonie avec l'enduit de la façade.
- les volets roulants seront intégrés dans la structure et devront être doublés de volets traditionnels à battants pour les maisons de type d'architecture traditionnelle.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Pour les façades commerciales, le choix de l'aspect et des teintes employés prendront en compte les recommandations du Guide couleur : les devantures commerciales édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

En cas d'implantation neuve, prévoir des petites tuiles (nombre = 45 unités pas m² minimum) en panachage de cuisson, dans les teintes traditionnelles locale ou ardoise naturelle, chaume, zinc, bois.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière et de taille habituelle de 0,80x1,10m environ) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées ;
- d'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale ;
- les cheminées en maçonnerie enduite et de forme rectangulaire et droite, à condition d'être à proximité du faîtage.

INTERVENTIONS SUR LE BÂTI ANCIEN

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les constructions peuvent présenter d'autres pentes- y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

- préserver ou restituer les éléments décoratifs tels qu'épis de faitage ou crêtes de faitage ;
- conserver au maximum les petites tuiles plates existantes, en réemploi, avec panachage de tuile de récupération en complément ;
- les volets battants doivent être conservés dans le cas de rénovation.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence

à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible et non visible de l'espace public. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. Les recommandations figurant dans les fiches Bien intégrer les capteurs solaires éditées par le Parc naturel régional et annexées au présent règlement devront être prises en compte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Eoliennes, pompes à chaleur, toute installation d'ouvrage produisant de l'énergie ne devront pas être visibles de l'espace public ; elles ne devront pas constituer une gêne notamment sonore pour le voisinage.

CLÔTURES

L'édification des clôtures, ainsi que leurs portails et portillons devront être soumis à une déclaration préalable.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- la hauteur de clôture et des haies végétalisées doivent s'aligner sur l'existant environnant.
- la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètres. Toutefois, une hauteur différente pourra être exigée afin de s'harmoniser avec une clôture existante ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ;
- les finitions blanches et brillantes sont interdites ;
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

Les clôtures et murs anciens repérés au règlement graphique doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs

caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture et il pourra être imposé de limiter à une seule ouverture y compris en cas d'opération groupée.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées au droit du portail, de même pour les compteurs électriques et à gaz.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, enduit à la chaux et sable de fontainebleau ;
- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage en fer forgé vertical simple, de lisses peintes. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales ;
- aucune clôture.
- les clôtures pourront également être constituées d'un grillage sans élément maçonné au maillage de 10cm x 10cm doublé d'une haie vive, et respectant les préconisations des annexes 4 ; 5 ; 7.
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage au maillage de 10cm x 10cm ;
- mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales. Toutefois, une hauteur différente pourra être exigée afin de s'harmoniser avec une clôture existante ;
- haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage au maillage de 10cm x 10cm de couleur sombre ;
- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- aucune clôture ;
- les clôtures pourront également être constituées d'un grillage sans élément maçonné au maillage de 10cm x 10cm doublé d'une haie vive, et respectant les préconisations des annexes 4 ; 5 ; 7.
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune ;
- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. ;
- aucune clôture,
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et respecteront les réglementations en vigueur.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies, murs anciens, puits, pompes à eau et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus, détruits ou modifiés dans le cadre du projet.

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans ces OAP.

Les constructions ou/et aménagements devront respecter des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel régionale de la Haute Vallée de Chevreuse.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 60% de la surface du terrain d'assiette de la construction traitée en espace vert de pleine terre.

L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 mètres ou 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Il devra également faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°7, dans le cas de la réalisation d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² située sur la même entité foncière.

Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, au moins 80% de la surface repérée doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Les constructions ou/et aménagements devront respecter des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel régionale de la Haute Vallée de Chevreuse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

Dans le cas de divisions à partir de trois lots bâtis ou non bâtis, constructibles ou non constructibles 10% du terrain seront au moins traité en espace verts communs, avec un minimum de 200m² d'un seul tenant. Cet espace commun sera présenté sur le plan de masse lié à la demande d'autorisation d'urbanisme.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et remplacées par des plantations équivalentes le cas échéant à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite.

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe n°7. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².

Les aires de stationnement collectif (plus de 8 places emplacements) seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements en longueur et 4 en épis.

ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Reconversion de la Ferme Nord » et n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans ces OAP.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois, pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation et autres destinations hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50m² de surface de plancher et 2 places au-delà.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement ;
- Pour les bâtiments groupant au moins trois logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, il est exigé l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
- Pour les constructions autre que l'habitation, il sera réalisé sur la parcelle au moins une place par tranche de 30m² de surface plancher avec 1 minimum de 2 places.
- Un ajustement de 10% pour les places parking pour les visiteurs.
- Création des accès sur rue, il sera aménagé une aire d'arrêt non close et un portail sera réalisé à ; au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en aménageant des pans coupés à 45°, sur les voies départementales.
- Lors des changements d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations du Code de l'Urbanisme : dans

le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

Il est imposé la réalisation de places de stationnement perméables.

Il est préconisé de planter un arbre à haute tige pour 4 place de stationnements contiguës.

STATIONNEMENT DES CYCLES

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

En cas d'opération groupée, une mutualisation des accès sera obligatoire.

Tout accès charretier privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3, 5 mètres et sera réalisé avec des matériaux perméables.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être prise en compte et soignée et respecter les préconisations établies par le PNR HVC à l'annexe 12.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire

en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement, le dispositif d'Assainissement Non Collectif devra avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC ou de l'autorité compétente.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC ou l'autorité compétente en la matière est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la

durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Les lignes de télécommunication et de fibre numérique doivent être obligatoirement installées en souterrain

Les antennes relais devront être mutualisées.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

Selon le rapport de présentation, la zone UE correspond au centre de formation regroupant notamment l'Association Française de Transport (AFT) et le Centre Horticole d'Enseignement et de Promotion (CHEP).

La zone UE inclut une partie du périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

		UE
HABITATION		
Logement		V*
<u>Condition</u> :		
– Être directement lié aux structures d'enseignement existantes sur le site.		
Hébergement		V*
<u>Condition</u> :		
– Être directement lié aux structures d'enseignement existantes sur le site.		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		V*
<u>Condition</u> :		
– Être directement lié aux structures d'enseignement existantes sur le site.		
Restauration		V*
<u>Condition</u> :		

– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
Commerce de gros	X
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*
<u>Condition :</u>	
– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
Camping	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	V
Salles d’art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V*
<u>Condition :</u>	
– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	V*
<u>Condition :</u>	
– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
Bureau	V*
<u>Condition :</u>	
– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
Centre de congrès et d’exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
<u>Condition :</u>	
– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
Exploitation forestière	V*
<u>Condition :</u>	
– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Conditions :</u>	
– Ils ne doivent pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu’aux paysages naturels ;	

– Ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X
Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique	X

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté est interdite.

ARTICLE UE 1.2 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;

- soit avec un retrait minimal de 3,5 mètres ;
- avec un retrait minimal de 7 mètres par rapport à la RD 34.

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un retrait au moins égal à 3,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, une implantation sur une seule limite séparative au maximum sera tolérée :

- Lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur ladite limite séparative ;
- A la condition de ne pas dépasser le linéaire et la hauteur existants de cette façade aveugle.
- La hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage dans le cas d'un mur pignon.
- Les annexes (sauf dans le cas des piscines uniquement)) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² à ou 2,50 mètres pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 10 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

Dans le reste de la zone UE, il n'est pas fixé de règles.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

Dans le reste de la zone UE, il n'est pas fixé de règles.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au faîtage de la toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8,5 mètres et ne doit pas dépasser la hauteur des constructions voisines.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions ou/et aménagements devront respecter des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Est interdit en façade, clôture, mur toiture, etc. :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- l'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.) ;
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... ;
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés ;
- les modèles de portes d'entrées de service et de garage devront être précisés dans la demande d'urbanisme.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements d'un mètre minimum ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits ;
- le nombre d'ouvertures différentes doit être limitée ;
- les baies de forme triangulaire sont interdites ;

- les modèles de porte d'entrée, de service et de garage seront de facture traditionnelle. Ils devront être dessinés et précisés dans la demande d'urbanisme ;
- les volets seront de préférence battants, en bois plein ou en aluminium, à lames verticales sans barre ni écharpe oblique. Ils seront peints dans un ton plus soutenu que les menuiseries, en harmonie avec l'enduit de la façade.
- les volets roulants seront intégrés dans la structure et devront être doublés de volets traditionnels à battants pour les maisons de type d'architecture traditionnelle.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Pour les façades commerciales, le choix de l'aspect et des teintes employés prendront en compte les recommandations du Guide couleur : les devantures commerciales édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière et de taille habituelle de 0,80x1,10m environ) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées ;
- d'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale ;

- les cheminées en maçonnerie enduite et de forme rectangulaire et droite, à condition d’être à proximité du faîtage.

INTERVENTIONS SUR LE BÂTI ANCIEN

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d’entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d’interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d’intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d’adéquation avec le type architectural caractérisant l’édifice.

Les types d’enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu’ils correspondent à la typologie de l’édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d’un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d’entrée sont autorisés sous réserve d’une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d’une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d’être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L’EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d’éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu’elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l’arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible et non visible de l’espace public. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu’ils s’intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. Les recommandations figurant dans les fiches Bien intégrer les capteurs solaires éditées par le Parc naturel régional et annexées au présent règlement devront être prises en compte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Les pompes à chaleur ne devront pas être visible de l'espace public.

CLÔTURES

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètre. Toutefois, une hauteur différente pourra être exigée afin de s'harmoniser avec une clôture existante ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ;
- les finitions blanches et brillantes sont interdites ;
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées au droit du portail, de même pour les compteurs électriques et à gaz.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage ;
- aucune clôture ;

- en continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie ;
- dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage au maillage de 10x10 cm, les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage au maillage de 10 x10cm ;
- mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales. Toutefois, une hauteur différente pourra être exigée afin de s'harmoniser avec une clôture existante ;
- haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ;
- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- tout type de brise vue artificiel est interdit,
- aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune ;
- clôture en échelas de châtaignier ;
- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. ;
- tout type de brise vue artificiel est interdit ;
- aucune clôture.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies, murs anciens, puits, pompes à eau et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus, détruits ou modifiés dans le cadre du projet.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'ensemble de l'espace situé à moins de 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Il devra également faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°7, dans le cas de la réalisation d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² située sur la même entité foncière.

Dans le cas de divisions à partir de trois lots bâtis ou non bâtis, constructibles ou non constructibles 10% du terrain seront au moins traité en espace verts communs, avec un minimum de 200m² d'un seul tenant. Cet espace commun sera présenté sur le plan de masse lié à la demande d'autorisation d'urbanisme.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Au regard de la spécificité et du fonctionnement global du site d'enseignement (CHEP/AFT), le règlement ne fixe pas de nombre de places minimales. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur l'emprise du site d'enseignement (UE et NE).

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

Il est imposé la réalisation de places de stationnement perméables.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les allées, les aires de stationnement extérieures doivent être réalisés par des matériaux perméables (végétalisés, espaces minéraux, sablés, ou pavés non cimentés). Les espaces enrobés devront être limités.

L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge pour véhicules et/ou électrique à hauteur de 5% du besoin réglementaire.

STATIONNEMENT DES CYCLES

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale

devra être prise en compte et soignée et respecter les préconisations établies par le PNR HVC à l'annexe 12.

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement, le dispositif d'Assainissement Non Collectif devra avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC ou de l'autorité compétente.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC ou l'autorité compétente en la matière est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Les lignes de télécommunication et de fibre numérique doivent être obligatoirement installées en souterrain.

Les antennes relais devront être mutualisées.

CHAPITRE 4 : ZONE UZ

Selon le rapport de présentation, la zone UZ correspond à deux sites à vocation d'activités. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UZ 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

	UZ
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Camping	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V*
<u>Condition</u> :	
– Être directement lié aux activités autorisées sur le site.	
Bureau	V*
<u>Condition</u> :	
– Être directement lié aux activités autorisées sur le site.	
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Conditions</u> :	
– Ils ne doivent pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ;	
– Ils doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<u>Conditions</u> :	
– Ils doivent être directement liés et nécessaires aux activités autorisées sur la zone ;	
– Leur perceptibilité depuis les abords de la zone doit être limitée.	
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté est interdite.

ARTICLE UZ 1.2 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UZ 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions nouvelles doivent s’implanter avec un retrait minimal de 7 mètres par rapport aux voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels l'implantation est libre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en observant un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, une implantation sur une seule limite séparative au maximum sera tolérée :

- lorsqu’une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur ladite limite séparative ;

- et à la condition de ne pas dépasser le linéaire et la hauteur existant de cette façade aveugle
- la hauteur de la construction ne pourra excéder 7 mètres au faitage dans le cas d'un mur pignon.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en continuité ou non des autres constructions. Pour les constructions non contiguës, le retrait observé sera d'au moins 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et cette côte sera prise à partir du point le plus bas du sol naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

(transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

ARTICLE UZ 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions ou/et aménagements devront respecter des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

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

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- l'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.) ;
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... ;
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.
- les modèles des portes d'entrées, de service et de garage devront être précisés dans la demande d'urbanisme.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Les éventuelles extensions et réhabilitation doivent concourir à requalifier l'aspect extérieur des bâtiments existants en les inscrivant dans une architecture contemporaine de qualité. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible et non visible de l'espace public. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. Les recommandations figurant dans les fiches Bien intégrer les capteurs solaires éditées par le Parc naturel régional et annexées au présent règlement devront être prises en compte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et espace privé communal. Les pompes à chaleur ne devront pas être visible de l'espace public et du domaine privé communal ; elles ne devront pas constituer une gêne sonore pour le voisinage.

CLÔTURES

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons sont soumis à déclaration préalable, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètres ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ;
- les finitions blanches et brillantes sont interdites ;
- tout type de brise-vue artificiel est interdit.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage au maillage de 10x10 cm ;
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage au maillage de 10x10 cm ;
- haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage au maillage de 10x10 cm de couleur sombre ;

- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- aucune clôture ;
- tout type de brise-vue artificiel est interdit.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

ARTICLE UZ 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies, murs anciens, puits, pompes à eau et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus, détruits ou modifiés dans le cadre du projet.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et remplacées par des plantations équivalentes le cas échéant à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite.

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe n°7. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les plantations existantes doivent être maintenues et remplacées par des plantations équivalentes le cas échéant à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu.

Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200m².

Les aires de stationnement (plus de 8 places de stationnement) seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UZ 2.4 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet est tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

Il est imposé la réalisation de places de stationnements en matériaux perméables.

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

Il sera réalisé sur la parcelle au moins une place par tranche de 30m² de surface plancher avec un minimum de 2 places.

Un ajustement de 10% pour les places parking pour les visiteurs.

STATIONNEMENT DES CYCLES

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UZ 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être prise en compte et soignée et respecter les préconisations établies par le PNR HVC à l'annexe 12.

ARTICLE UZ 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement, le dispositif d'Assainissement Non Collectif devra avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC ou de l'autorité compétente.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC ou l'autorité compétente en la matière est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Les lignes de télécommunication et de fibre numérique doivent être obligatoirement installées en souterrain.

Les antennes relais devront être mutualisées.

TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

Selon le rapport de présentation, **la zone A** est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension des habitations existantes.

La zone A comprend **un secteur Am** de taille et capacité d'accueil limitées, visant à permettre un projet de diversification agricole en lien avec l'activité maraîchère d'une exploitation existante.

Une partie de la zone A (excepté le secteur Am) est considérée comme étant située en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole et de l'extension limitée des constructions existantes, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

	A	Am
HABITATION		
Logement	V*	X
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 30m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200m² d'emprise au sol maximum ; – La création de locaux annexes à l'habitation est autorisée, à condition d'être lié à une habitation existante sur la même unité foncière, de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres, dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU, et à condition de se situer à moins de 20m de distance de la construction principale. 		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Être directement lié à la transformation ou la commercialisation de la production de l'exploitation agricole existante sur le site. – Dans la limite de 200m² d'emprise au sol cumulées et de 6 mètres de hauteur à l'égout et 9 mètres de hauteur au faîtage, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale. 		
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Camping	X	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions projetées sont implantées ; – Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques 		

	A	Am
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> – Être directement lié à la transformation ou la commercialisation de la production de l'exploitation agricole existante sur le site. – Dans la limite de 200m² d'emprise au sol cumulées et de 6 mètres de hauteur à l'égout et 9 mètres de hauteur au faîtage, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale. 		
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	V*	V*
<u>Conditions :</u> <p>Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> – doivent correspondre au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement ; – doivent être implantées si possible à proximité de bâtiments agricoles existants ; – doivent mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. <p>Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux sont autorisés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> – de ne pas dépasser une surface de 15m² ; – qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté ; – de ne pas dépasser une densité de 1 abri par hectare ; – qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole. – Au sein du secteur Am uniquement : les constructions nouvelles et extensions liées au fonctionnement de l'activité agricole en place sont autorisées, dans la limite de 200m² d'emprise au sol cumulées et de 6 mètres de hauteur à l'égout et 9 mètres de hauteur au faîtage, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale. 		
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les piscines	V*	X
<u>Condition :</u>		

	A	Am
La création de piscine enterrée est autorisée, à condition d’être liée à une habitation existante sur la même unité foncière, de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres, et dans la limite de 20m ² d’emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d’approbation du PLU.		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Ils ne doivent pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu’aux paysages naturels ; – Ils doivent être directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. – D’être uniquement liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics 		
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	X	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> – Ils doivent être directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. 		
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X
Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique	X	X

	A
CHANGEMENTS DE DESTINATION	
Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l’article L.151-11 2° du Code de l’Urbanisme	V*
<u>Conditions :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Ne pas entraîner une gêne significative pour l’activité agricole ou une menace pour la pérennité à terme d’un siège d’exploitation ; – Ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et la fonctionnalité écologique des milieux naturels ; – Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ; – S’effectuer selon les possibilités de changement de destination suivantes uniquement : logement, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat et commerce de détail, entrepôt, équipements d’intérêt collectif et services publics. 	

Les constructions et aménagements projetés ne doivent pas porter atteinte aux zones humides.

ARTICLE A 1.2 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans la zone A à l'exception du secteur Am : les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des routes nationales et départementales, 10 mètres des autres voies publiques et 3,5 mètre des voies privées.

Au sein du secteur Am uniquement : les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 3,5 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait selon une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines d'au moins 20 mètres.

Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

Pour les autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives, selon les dispositions suivantes :

- le retrait observé sera d'au moins 3,5 mètres ;
- cette distance est portée à 4,5 mètres si le mur comporte des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 mètres. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de retrait de 4,5 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

Toutefois, une implantation sur une seule limite séparative au maximum sera tolérée :

- lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur ladite limite séparative ;
- et à la condition de ne pas dépasser le linéaire et la hauteur existant de cette façade aveugle.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 6 mètres ou 10 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

L'ensemble des règles ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A :

L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30m².

Au sein du secteur Am uniquement :

Une augmentation maximale cumulée de 200m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est autorisée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au faîtage de la toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole ou d'activité et 8,5 mètres pour les autres constructions. Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti. L'intégration paysagère et architecturale rurale devra être soignée.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments patrimoniaux repérés comme à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°7.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- l'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.) ;
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... ;
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés ;
- tout type de brise vue artificiel est interdit.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies dans la rubrique « Bâtiments agricoles » du Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement. Les teintes sombres sont préconisées en lisière de forêt et les teintes claires dans la plaine céréalière.

Les abris pour chevaux et autres édifices seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, ouverte sur au moins un côté, sans fondations (pose sur plots), sans plancher ni dalle coulée. Elles devront être implantées de façon à limiter l'impact sur le paysage et l'environnement.

INTERVENTIONS SUR LE BÂTI ANCIEN

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les édicules et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. Les recommandations figurant dans les fiches Bien intégrer les capteurs solaires éditées par le Parc naturel régional et annexées au présent règlement devront être prises en compte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Eoliennes, pompes à chaleur, toute installation d'ouvrage produisant de l'énergie ne devront pas être visibles de l'espace public ; elles ne devront pas constituer une gêne notamment sonore pour le voisinage.

CLÔTURES

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont soumis à déclaration préalable, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricoles ou forestière ne sont pas soumises à déclaration.

Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètres ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ;
- les finitions blanches et brillantes sont interdites ;
- tout type de brise vue artificiel est interdit .

Les clôtures et murs anciens repérés au règlement graphique doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires et justifiés par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :

- haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage au maillage de 10x10cm, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune ;
- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc ;
- tout type de brise vue artificiel est interdit .
- aucune clôture ;
- à proximité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, ainsi que les murets enduits ou réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage vertical, simple, de lisses peintes. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

Les seules clôtures agricoles autorisées sont :

- Les clôtures de type agricole perméables à la circulation de la petite faune.
- Les clôtures en grillage « à mouton. » minimum à 1.30 m de hauteur.

Haies : les essences locales figurant à l'annexe 4 du PNR-HVC du présent règlement sont recommandées.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et respecteront les réglementations en vigueur.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies, puits, forages et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus, détruits ou modifiés dans le cadre du projet.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 mètres ou 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Il devra également faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°7, dans le cas de la réalisation d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² située sur la même entité foncière.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et remplacées par des plantations équivalentes le cas échéant à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Au sein du secteur Am, les aménagements liés aux nouvelles occupations devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager. Il est par ailleurs demandé la réalisation d'au moins une mare à même de conforter la trame des zones humides sur la commune au titre des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite.

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe n°7. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le domaine privé.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois, pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

Il est imposé la réalisation de places de stationnement perméables.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions

peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être prise en compte et soignée et respecter les préconisations établies par le PNR HVC à l'annexe 12.

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire

en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement, le dispositif d'Assainissement Non Collectif devra avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC ou de l'autorité compétente.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC ou l'autorité compétente en la matière est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Les lignes de télécommunication et de fibre numérique doivent être obligatoirement installées en souterrain.

Les antennes relais devront être mutualisées.

TITRE IV – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

Selon le rapport de présentation, **la zone N** est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **un secteur Ne** qui correspond aux terrains sportifs et secteur peu bâti du centre de formation ;
- **un secteur Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux habitations isolées au sein de l'ancien parc du domaine de la Hunière ;
- **un secteur Nj**, correspondant à un ensemble de fonds de jardins situé en limite de la plaine agricole ;
- **un secteur Np** qui correspond aux ensembles patrimoniaux du Château du Tremblay, son parc et son golf, et du Moulin de la Barre ; il inclut **un sous-secteur Np1** de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux constructions existantes et leurs abords, dans lequel une évolution modérée du bâti est autorisée.

Une partie de la zone N est considérée comme étant située en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole et de l'extension limitée des constructions existantes, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Le secteur Ne inclut une partie du périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

	N	Ne	Nh	Np	Np1	Nj
HABITATION						
Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u>						
<ul style="list-style-type: none"> – L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 30m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200m² d'emprise au sol maximum ; cette condition ne s'applique pas en secteur Nj. – La création de locaux annexes à l'habitation est autorisée, à condition d'être lié à une habitation existante sur la même unité foncière, de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres, dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et à condition de se situer à moins de 20m de distance de la construction principale ; – Au sein du secteur Nh uniquement : les constructions et extensions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 12 % d'emprise au sol. 						
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	V*	V*	X
<u>Conditions :</u>						
<ul style="list-style-type: none"> – L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l'activité hôtelière sont autorisés ; – Au sein du sous-secteur Np1 uniquement : les constructions nouvelles et extensions liées au fonctionnement de l'activité hôtelière en place sont autorisées, dans la limite de 500m² d'emprise au sol cumulées et de 6 mètres de hauteur à l'égout et 9 mètres de hauteur au faîtage, en une ou 						

	N	Ne	Nh	Np	Np1	Nj
plusieurs fois à compter de la date d’approbation du PLU, et sous réserve d’une parfaite intégration paysagère et architecturale.						
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	V*	V*	X
<u>Conditions :</u>						
<ul style="list-style-type: none"> – L’aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l’activité hôtelière sont autorisés ; – Au sein du sous-secteur Np1 uniquement : les constructions nouvelles et extensions liées au fonctionnement de l’activité hôtelière en place sont autorisées, dans la limite de 500m² d’emprise au sol cumulées et de 6 mètres de hauteur à l’égout et 9 mètres de hauteur au faîtage, en une ou plusieurs fois à compter de la date d’approbation du PLU, et sous réserve d’une parfaite intégration paysagère et architecturale. 						
Camping	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>						
– Être en continuité des bâtiments existants ou d’une surface inférieure à 30m ² .						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>						
– Être en continuité des bâtiments existants ou d’une surface inférieure à 30m ² .						
Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>						
– Être en continuité des bâtiments existants ou d’une surface inférieure à 30m ² .						
Salles d’art et de spectacles	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>						
– Être en continuité des bâtiments existants ou d’une surface inférieure à 30m ² .						
Equipements sportifs	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>						
– Être en continuité des bâtiments existants ou d’une surface inférieure à 30m ² .						
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d’exposition	X	X	X	X	X	X

	N	Ne	Nh	Np	Np1	Nj
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	V*	X	X	X	X	X
<u>Condition :</u>						
– Les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière, sont autorisés, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations existantes.						
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL						
Les piscines	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>						
– La création de piscine enterrée est autorisée, à condition d'être liée à une habitation existante sur la même unité foncière, de ne pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres à partir de la date d'approbation du PLU.						
– Au sein du sous-secteur Nj uniquement : la couverture des piscines ne peut pas dépasser la hauteur de la margelle. Elles pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.						
Les abris de jardins	V*	X	V*	X	X	V*
<u>Condition :</u>						
– La construction d'abris de jardins, réalisés en une ou plusieurs fois, est autorisée, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres, et dans la limite de 20m ² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.						
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>						
– Ils doivent être destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt collectif et aux ouvrages hydrauliques.						
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	X	X	X	V*	V*	X
<u>Condition :</u>						
– Ils doivent être directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.						
Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X
Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X
Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique	X	X	X	X	X	X

Les constructions et aménagements projetés ne doivent pas porter atteinte au milieu environnant, aux zones humides et aux paysages naturels.

ARTICLE N 1.2 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Non réglementé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Dans la zone N à l'exception des secteurs Ne, Nh, Np, Np1 et Nj : les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des routes nationales et départementales, 10 mètres des autres voies publiques et 1 mètre des voies privées.

Au sein du secteur Nh uniquement : les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4 mètres.

Au sein du secteur Nj uniquement : les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 10 mètres.

Au sein des secteurs Ne, Np et Np1 uniquement : les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions liées à l'exploitation forestière :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait selon une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines d'au moins 20 mètres.

Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

Pour les autres constructions :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit en observant un retrait au moins égal à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 10 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être nulle ou supérieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N :

L'extension des habitations existantes est limitée à 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30m².

Dans l'ensemble de la zone N sauf Nj :

Les piscines enterrées, couvertes dont la couverture ne dépasse pas le niveau de la margelle ne comptent pas dans l'emprise au sol. Les piscines sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.

Au sein du secteur Nh uniquement :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction au sein du secteur Nh.

Au sein des espaces jardinés de transition paysagère à constructibilité limitée identifié au règlement graphique :

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés de transition paysagère est limitée à 10% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière.

Au sein du secteur Nj uniquement :

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Au sein du sous-secteur Np1 uniquement :

Une augmentation maximale cumulée de 500m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est autorisée, sur l'ensemble des sous-secteurs Np1.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ne, Nh, Np1 et Nj :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage forestier et 8,5 mètres pour les autres constructions à usage d'habitation et 2,5 mètres pour les annexes.

Au sein du secteur Ne uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 5 mètres.

Au sein du secteur Nj uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 2,5 mètres.

Au sein du secteur Nh uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasse ;
- 7 mètres au faîtage.

Au sein du sous-secteur Np1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasse ;
- 9 mètres au faîtage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

Pour les constructions intégrées dans un ensemble patrimonial, il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.

ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments patrimoniaux repérés comme à préserver au règlement graphique doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°7.

Est interdit en façade, mur, clôture, toiture, etc. :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- l'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.) ;
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... ;
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à

moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

INTERVENTIONS SUR LE BÂTI ANCIEN

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade. La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les édifices et ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

La pose de capteurs solaires ou d'éoliennes domestiques sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture. Les recommandations figurant dans les fiches Bien intégrer les capteurs solaires éditées par le Parc naturel régional et annexées au présent règlement devront être prises en compte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Eoliennes, pompes à chaleur, toute installation d'ouvrage produisant de l'énergie ne devront pas être visible de l'espace public ; elles ne devront pas constituer une gêne notamment sonore pour le voisinage.

CLÔTURES

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- la hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,60 mètres ;
- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- l'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur ;
- les finitions blanches et brillantes sont interdites ;

- tout type de brise vue artificiel est interdit.

Les clôtures et murs anciens repérés au règlement graphique doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires et justifiés par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :

- haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune ;
- clôture vivante ;
- aucune clôture ;
- à proximité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, ainsi que les murets enduits ou réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement et respecteront les réglementations en vigueur.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies, puits, forages et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus, détruits ou modifiés dans le cadre du projet.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Site AFTRAL », toute opération doit être compatible avec les principes d'aménagement exposés dans cette OAP.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

L'ensemble de l'espace situé à moins de 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à préserver sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Il devra également faire l'objet du traitement paysager défini à l'annexe n°7, dans le cas de la réalisation d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² située sur la même entité foncière.

Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, au moins 80% de la surface repérée doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et remplacées par des plantations équivalentes le cas échéant à raison de deux arbres à planter pour un arbre abattu, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe n°4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe n°5, est interdite.

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés, à l'exception des cas prévus par l'annexe n°7. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois, pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

Au sein du sous-secteur Ne uniquement : les stationnements existants ou créés pourront être utilisés pour répondre aux besoins de stationnement des bâtiments du CHEP/AFT situés dans la zone UE.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

Il est imposé la réalisation de places de stationnement non imperméabilisées.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aménagements ou raccordements sur routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être prise en compte et soignée et respecter les préconisations établies par le PNR HVC à l'annexe 12.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement, le dispositif d'Assainissement Non Collectif devra avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC ou de l'autorité compétente.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC ou l'autorité compétente en la matière est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, le débit de fuite

de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale).

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Les lignes de télécommunication et de fibre numérique doivent être obligatoirement installées en souterrain.

Les antennes relais devront être mutualisées.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DÉFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 20 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

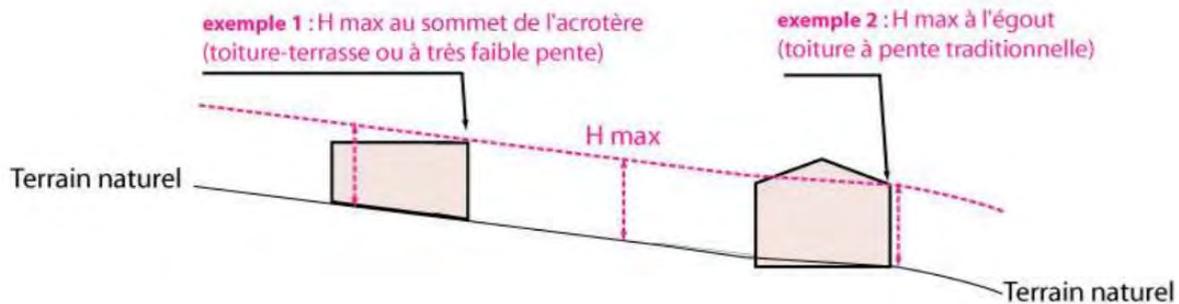
Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.



Mode de calcul de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel
en tout point de la construction

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

ANNEXE N°2 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 2.4 de chaque zone)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITATION	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 50m ² de surface de plancher et 2 places au-delà. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte et non close.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement ou 1 place par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Structure d'hébergement (internat, foyer de personnes âgées, et maison de retraite)	1 place pour 250 m ² de surface de plancher minimum
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat	Au moins 1 place par 80 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	

Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, bureau, services, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier, restauration	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

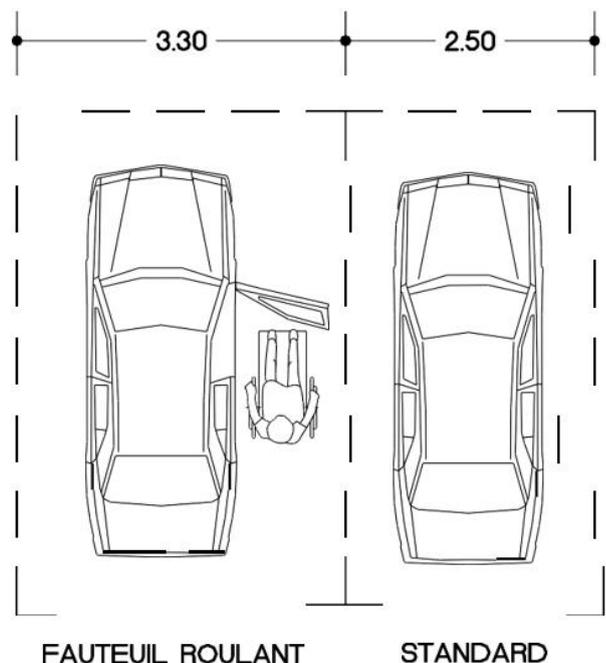
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80m ;
- libre de tout obstacle ;
- protégée de la circulation ;
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

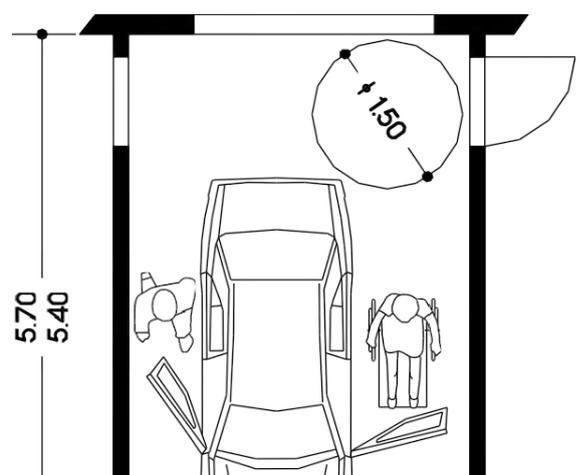
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS



Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

ANNEXE N°3 : CAHIER DES PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMÉNAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	Énergie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.
BÂTIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.

	considérant ses atouts et contraintes		
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Énergies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.

	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
			Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables

BÂTIMENT À RÉHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Énergies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

ANNEXE N°4 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES PAR LE PARC NATUREL RÉGIONAL

ESSENCES D'ARBUSTES PRÉCONISÉES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanancier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		x		
Amélanancier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		x		
Bourdaïne (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa	1-3m	Haie vive		x		

canina)						
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		x		

Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		x		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies :

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m
Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien :

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Il est conseillé de protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Nom	Hauteur	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20m		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25m	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30 m	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40m	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20m		X		X
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	10-20m	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30m		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35m		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35m				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45m	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15m			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30m				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35m				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35m				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraister</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

ESSENCES LOCALES DU PARC



ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20m		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25m	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30 m	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40m	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20m		X		X
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	10-20m	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30m		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35m		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35m				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45m	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20 m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15m			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30m				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35m				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35m				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

... / ...

ESSENCES LOCALES DU PARC



ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanancier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanancier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		

Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPECES VÉGÉTALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL

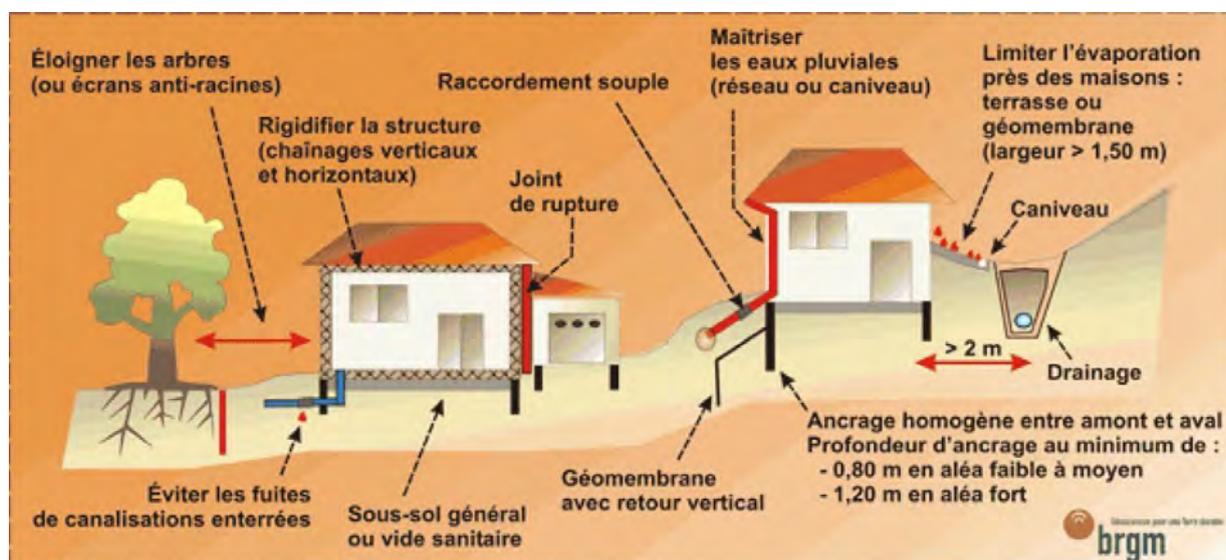
Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute- Vallée de Chevreuse (source Guide Eco-Jardin du Parc) :

- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mategazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)

ANNEXE N°6 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

La commune de Tremblay-sur-Mauldre est sujette à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait- gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l’ancrage aval doit être au moins aussi important que l’ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d’ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d’où l’importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d’humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d’eaux pluviales ou d’eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l’influence d’un arbre s’étend jusqu’à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l’équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l’éviter, il convient d’entourer la construction d’un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l’évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d’aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / www.argiles.fr / juillet 2013

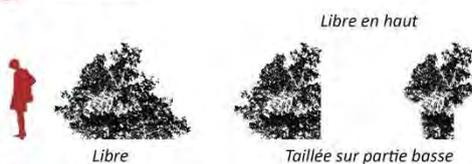
ANNEXE N°7 : ÉLÉMENTS BÂTIS ET PAYSAGERS ET VOIES À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

FRANGE VÉGÉTALE À CONFORTER

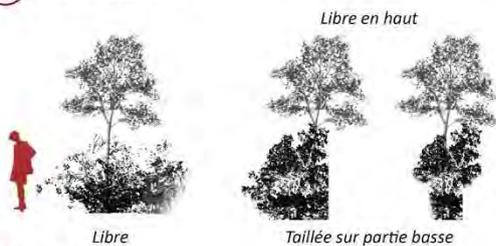
L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérés comme frange végétale à conforter sur le document graphique. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 6 mètres ou 10 mètres (article 2.1 des zones UB, UE, A et N).

L'ensemble de l'espace situé à moins de 6 mètres ou 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange végétale à conforter sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre (article 2.3 des zones UB, UE, A et N). Dans le cas de la réalisation d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² située sur la même entité foncière, il devra également faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie ci-après qui pourra être basse, moyenne ou haute.

1 Haie Basse



2 Haie Moyenne



3 Haie Haute



La taille de haies sera menée de façon à donner une cohérence continue dans le traitement de la lisière tout en évitant une monotonie linéaire.

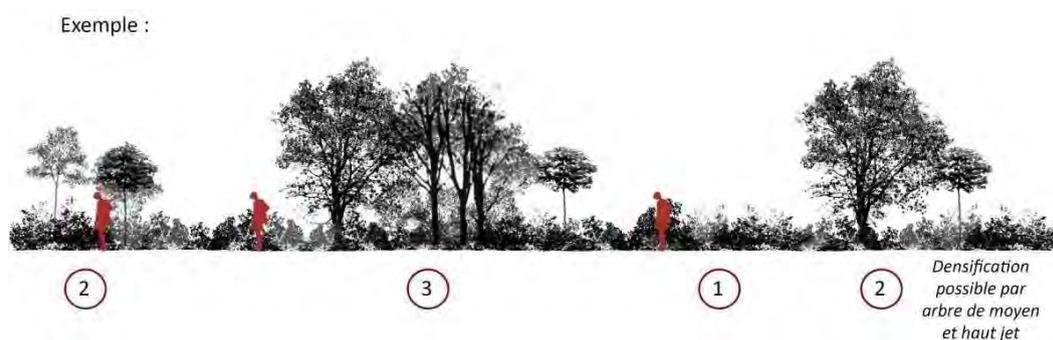
Il est ainsi préconisé de mener une taille d'entretien raisonnée visant à conserver la forme naturelle des arbres et arbustes.

Lorsqu'une taille géométrique est souhaitée, il est préconisé de tailler uniquement les parties latérales (une seule ou les deux) en laissant la partie supérieure libre, sans taille drastique pour générer une forme arrondie à l'impact visuel davantage naturel et rural (voir schéma ci-contre).

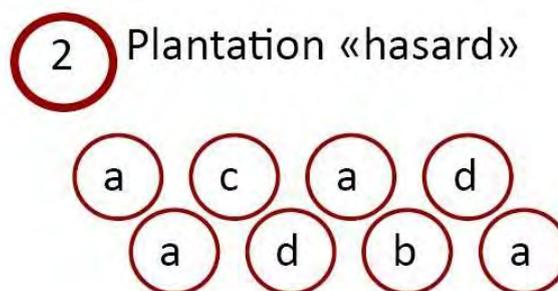
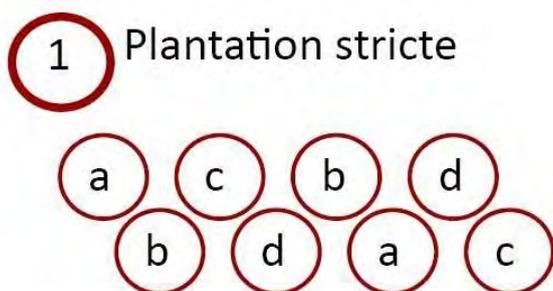
Les effets recherchés sont une lisière au traitement homogène par les espèces utilisées et un linéaire non monotone par une diversité de traitement dans la forme. L'alternance des principes énoncés permet ainsi de générer une

transition aux formes douces (voir coupe ci-dessous) :

- formes arrondies par une taille libre sur les parties supérieures ;
- une taille respectant la forme naturelle des arbres de haut jet.



À ces préconisations s'ajoutent des précisions quant au mode de répartition des espèces végétales préconisées par le PNR. En effet, il sera intéressant de suivre les indications des plans de plantations proposés (guide éco-jardin du PNR Haute Vallée de Chevreuse) et d'éviter la répartition strictement répétées des espèces. Ainsi, il s'agit de choisir au hasard la répartition des espèces plant par plant comme suit :



L'effet généré évite ainsi l'aspect répétitif que peut engendrer une nouvelle haie plantée.

Par ces préconisations, la lisière au contact direct de l'espace agricole conserve ou regagne un aspect rural et naturel. Elles permettent également la constitution d'un espace d'accueil et de transition doux entre espace agricole et espace urbanisé, contribuant à la trame verte et bleue.

ESPACES JARDINÉS DE TRANSITION PAYSAGÈRE À CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés de transition paysagère est limitée à 10% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure (article 2.1 de la zone UB et du secteur Nh et Nj).

Par ailleurs, au moins 80% de la surface repérée comme espaces jardinés de transition paysagère doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier (article 2.3 des zones UB et N).

CHEMIN ET SENTE A CONSERVER, PROLONGER OU CRÉER

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

MARES ET ESPACES EN EAU PROTÉGÉS

Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique est interdit (article 1.1 des zones concernées).

MURS ANCIENS PROTÉGÉS

Les clôtures et murs anciens repérés sur le document graphique doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.

Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural

de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture (article 2.2 de toutes les zones).

ARBRES, HAIES ET ALIGNEMENTS PROTÉGÉS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées (article 2.3 de toutes les zones).

L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

BÂTIMENTS PATRIMONIAUX A PRÉSERVER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti patrimonial à préserver est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- la démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite ; une exception pourra néanmoins être autorisée :
 - pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial ;
 - si l'état structurel du bâtiment présente une menace avérée.
- en cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.) ;
- pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur

différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien ;

- les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

L'ensemble des bâtiments repérés étant en périmètre de protection autour d'un Monuments Historiques, il est recommandé d'associer au plus tôt l'Architecte des Bâtiments de France et les techniciens du Parc aux éventuels projets de reconversion portant sur ces ensembles bâtis.

Les fiches de recommandations réalisées par le PNR pour les interventions portant sur les fermes patrimoniales constituent une référence et une aide méthodologique pour les porteurs de projets.

Liste des bâtiments patrimoniaux à préserver identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et préconisations, par typologie

Les maisons rurales

Les volumes existants doivent être maintenus, en évitant les surélévations.

La conservation des murs de clôture et le respect des matériaux d'origine (maçonnerie et toiture) sont encouragés. On évitera l'isolation par l'extérieur et l'emploi d'enduit ciment ou trop épais. A l'inverse, l'emploi de l'enduit à pierre vue à la chaux (affleurant les pierres) et celui de menuiseries bois plutôt que PVC sont conseillés.

On veillera à limiter le nombre de lucarne et à privilégier les lucarnes passantes de type rampante ou à croupe, à maintenir l'irrégularité et le gabarit des ouvertures existantes, quitte à s'en inspirer pour de nouveaux percements.

L'aménagement d'un comble est à éviter lorsqu'il entraîne l'ajout de velux ou de lucarnes mal proportionnés, tout comme la régularisation des ouvertures et la mode de « décroûter » les enduits (la pierre apparente est une pratique qui n'est ni locale ni salubre pour le bâti) ou, au contraire, des enduits trop épais et lisses.

Adresse et référence cadastrale	Photographie	Intérêt	Remarques
22 rue du Pavé AH24		Morphologie (volumes et percements)	Enduit dénaturant
18B-24 rue du Pavé (maison rurale + grange + petite bâtisse à proximité) AH24		Morphologie (volumes et percements)	Enduit dénaturant
1 Cour des Miracles AD141		Morphologie (volumes et percements) bassin	Enduit et percement pignon dénaturant
34 rue du Pavé AH27		Volumes, chainage d'angle en grès, pignon rocaillé, toiture et cheminées, mur de clôture	
5 rue du Général de Gaulle AC87		Morphologie (volumes et percements), toiture et cheminées, grille de clôture	Enduit dénaturant

<p>29-31-33 rue du Pavé (ensemble de maisons rurales) AC105</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), ferronnerie, portail, modénature, cour commune</p>	<p>Enduit dénaturant</p>
<p>42 rue du Pavé Maison Salah Stétié AC79</p>		<p>Morphologie (volumes et percements)</p>	<p>Portail et enduit du mur dénaturants</p>
<p>46 rue du Pavé AC76</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), grille</p>	<p>Haie, enduit pignon dénaturants</p>
<p>23 rue du Pavé AD154</p>		<p>Morphologie (volumes et percements)</p>	<p>Enduit dénaturant</p>

<p>3 sente Blaise Cendrars AC89</p>		<p>Volume, escalier en pignon</p>	<p>Enduit et percements dénaturants</p>
<p>1 sente Blaise Cendrars AC89</p>		<p>Volume</p>	<p>Enduit et percements dénaturants</p>
<p>17 au 25 rue du Général de Gaulle (ensemble de maisons rurales) AC93</p>		<p>Volumes, toitures</p>	<p>Enduit et percements dénaturants</p>
<p>25 rue du Général de Gaulle AC100</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), toiture et cheminée, grille de clôture</p>	<p>Enduit dénaturant</p>
<p>12 rue du Général de Gaulle AH78</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), modénature, remise et bâti secondaire</p>	<p>Enduit et percements (remise murée) dénaturants</p>
<p>20 rue Sainte-Geneviève AH72</p>		<p>Volume et toiture</p>	<p>Percements dénaturants</p>

5 rue Sainte-Geneviève AH64		Morphologie (volumes et percements)	
3 rue Sainte-Geneviève AH61		Morphologie (volumes et percements), bâti	Abandonné Mur de clôture dénaturant
2 rue Sainte-Geneviève AH64		Volume, rocaillage	Mur de clôture et portail dénaturants
14 rue du Pavé AH16		Morphologie (volumes et percements), grille de clôture, ferronnerie	
1 Grande rue AD35 (maison rurale + grange)		Morphologie (volume unique et percements), enduit pierre vue, cour pavée	
3 Grande rue AD36 (maison rurale + annexe étable ?)		Volumes, mur	Enduit et percements dénaturants

7 Grande Rue AD40		Morphologie (volumes et percements), portail, lucarne	Enduit dénaturant
17 Grande rue AD175		Morphologie (volumes et percements), mur de clôture	Enduit dénaturant
3 rue du Puits d'hiver AD88		Morphologie (volumes et percements), fait partie d'un ensemble de maisons rurales	
8 rue du Puits d'hiver AD88		Morphologie (volumes et percements), modénature, lucarne à poulie	
10 rue du Puits d'hiver AD103 (bergerie ?)		Morphologie (volumes et percements), lucarne passante	

1 chemin du Moulin de Bar ZC11 (moulin)		Volumes, porche d'entrée, toitures, site	
---	---	--	--

Les fermes

- Pour les cours, les préconisations sont les suivantes :
 - Conserver la cour dans son intégrité : maintenir un espace central libre et unique
 - Utiliser des matériaux en cohérence avec les lieux
- Pour l'ensemble des bâtiments, les préconisations sont les suivantes :
 - Conserver les volumes originels
 - Préserver la simplicité des bâtiments agricoles
 - Maintenir une cohérence dans les matériaux et les couleurs (enduits, menuiseries, ...)
 - Garder une lisibilité des anciennes fonctions de chaque bâtiment
 - Conserver le caractère très peu percé voire aveugle des façades arrière
- Pour les façades, les préconisations sont les suivantes :
 - Maintenir la pluralité des façades
 - Réutiliser au maximum les ouvertures existantes qui peuvent être vitrées
 - Maintenir la diversité des gabarits des ouvertures, caractéristique du bâti rural, correspondant aux anciens usages
 - Conserver les rythmes (réguliers ou irréguliers) et s'appuyer sur les alignements existants
 - Utiliser un enduit à la chaux respectueux du bâti ancien, couvrant (peu épais) ou à pierre vue (affleurant)
- Pour les toitures, les préconisations sont les suivantes :
 - Maintenir la symétrie entre les pans, la planéité des versants
 - Utiliser les matériaux traditionnels existants
 - Limiter les ouvertures en toiture et privilégier les ouvertures d'engrangement (gerbières, lucarnes) existantes

Adresse et référence cadastrale	Photographie	Intérêt	Remarques
19 rue du Pavé AD157 / AD158 / AD159 / AD160		Volumes, cour pavée, portail, murs, logis/maison de notable Ferme du XVIIème Maison d'architecte 1950 Michel Kalt, Daniel Duteil Pouradier Pierre Vignal Hangar verre et bois	Enduit dénaturant du mur de clôture
37-39-43 rue du Pavé AC110		Morphologie (volumes et percements), ferronnerie, enduit rocaillé, pierre de granit (Le Pendant des Roches)	Cour divisée
4 rue du Général de Gaulle AD164		Morphologie (volumes et percements)	

<p>2 chemin de Bazemont AC101 (hangar seul)</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), bardage bois</p>	<p>Huisserie inadaptée</p>
<p>3 chemin de Bazemont AB3</p>		<p>Volume longère, portail pierre de grès</p>	
<p>9 Grande rue AD40</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), cour pavée, porche, enduit pierre vue</p>	
<p>11 Grande rue AD170</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), ferronnerie, portail, enduit rocaillé</p>	<p>Enduit et percements dénaturants</p>
<p>11 bis Grande rue AD48</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), ferronnerie, portail et murs de clôture, cour pavée</p>	
<p>12 Grande rue AD77 / AD81</p>		<p>Morphologie (volumes et percements), cour pavées, hangars bois</p>	

			
10 bis et 10 ter Grande rue 2, 2B et 2T rue du puit d'hiver AD115 / AD116 / AD117 / AD118 / AD119 / AD120 / AD121		Morphologie (volumes et percements), porte charretière	Nouveaux percements dénaturants
8-6 Grande rue AD124		Morphologie (volumes et percements), grange à porche, enduit pierre vue, ferronnerie, portail mur de clôture, enduit rocaillé, modénature, colombier, logis	
Ferme d'Ithe ZE17		Site archéologique	

Les maisons bourgeoises

Concernant les maisons bourgeoises, il convient d'éviter les surélévations et extensions visibles qui transformeraient les volumes ainsi que la modification des ouvertures en façade qui garantissent leur composition.

Les matériaux d'origine devront être respectés (maçonnerie et toiture) et le rejointoiement de la meulière apparente à la chaux plutôt qu'au ciment sera privilégié. On évitera l'isolation par l'extérieur et l'usage d'enduits trop épais ou couvrant qui tendent à lisser les modénatures ou à recouvrir les éléments de décor. L'emploi des menuiseries bois plutôt que PVC et le maintien des murs, grilles et portails anciens doivent être privilégiés.

Adresse et référence cadastrale	Photographie	Intérêt	Remarques
Château (avec communs et serres) AH7		Architecture, enduit rocaillé pour le Pavillon d'entrée, Modénature brique et pierre pour le logis et les communs	
21 rue du Pavé AD156 (presbytère)		Morphologie (volumes et percements), toiture et cheminées, enduit rocaillé, mur de clôture, portail, annexe	
2 rue du Général de Gaulle (ancienne mairie) AH29		Morphologie (volumes et percements), modénature, brique	
27 rue du Pavé (villa Vincenzo) AD152		Ferronnerie, portail, mur de clôture, enduit rocaillé, modénature	

48 rue du Pavé AC74		Morphologie (volumes et percements), bow-window, modénature brique, maison de jardinier, annexe, puit	
14 grand rue AD75		Morphologie Volumes percements, annexe, modénature	
13 rue du Général de Gaulle (Picabia) AC88		Volumes, jardin, portail, mur et grille de clôture	Véranda garage et enduit dénaturant
31 rue du Général de Gaulle AB2		Volumes	Enduit dénaturant
8-10 rue Sainte-Geneviève (villa Sainte Geneviève) AH53		Morphologie (volumes et percements), rocaillage, ferronnerie, mur de clôture, portail, fabrique de jardin	Enduit dénaturant

15 rue du Pavé (villa Les Tilleuls) AD162		Morphologie (volumes et percements), modénature, toiture et cheminées, cour pavée, mur et grille de clôture, portail	Enduit dénaturant
3-5 rue du Pavé AD25 / AD26		Morphologie (volumes et percements), modénature, toiture et cheminée, lucarnes, mur de clôture,	Enduit et garage dénaturants
5 Grande rue (villa Maria) AD38		Morphologie (volumes et percements), modénature, ferronnerie, portail, grille	Abords dénaturants

Les maisons de bourg

Les surélévations doivent être évitées et on veillera à limiter le nombre de lucarne au nombre de travées du bâtiment, en privilégiant les lucarnes à croupe, passante ou non.

Le maintien des matériaux de couverture est encouragé, de même que la préservation du gabarit des ouvertures ou l'inspiration de celles qui existent pour de nouveaux percements.

Un maintien du rocaillage, quand il existe, est recommandé. On évitera l'isolation par l'extérieur et l'usage d'un enduit ciment ou trop épais, qui tend à lisser les modénatures ou à recouvrir les éléments de décor.

Adresse et référence cadastrale	Photographie	Intérêt	Remarques
24 rue du Pavé AH20		Modénature, percements et ferronnerie au 1er, toiture, épi de faîtage, cheminée	Devanture commerciale dénaturante
28 rue du Pavé AH21		Morphologie (volumes et percements)	Enduit dénaturant
1 rue du Général de Gaulle AC83		Volume unique, toiture et cheminées, reste d'enseigne, passage charretier, enduit rocaillé, lucarne	
10 rue du Général de Gaulle AH56		Morphologie (volumes et percements), oculus, ferronnerie, mur de clôture	Enduit et veranda dénaturants

11 rue du Pavé AB34		Volumes, toiture et cheminée, chasse-roues, borne Michelin	Percements modifiés
15 bis Grande Rue AD50			

Les autres bâtiments

Adresse et référence cadastrale	Photographie	Intérêt	Remarques
Eglise AD155		Clocher, enduit rocaillé	
Ruine du Château de la Hunière 35 rue du Général de Gaulle AB8	Photo non disponible	Château fort de la Hunière, XIe siècle	
43 rue du Général de Gaulle AA1		Aménagement de la placette, rond-point muré, végétation et arbres remarquables	

			
--	---	--	--

ANNEXE N°8 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

HABITATION

Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, et les meubles de tourisme, dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Camping : Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

ANNEXE N°9 : L'INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

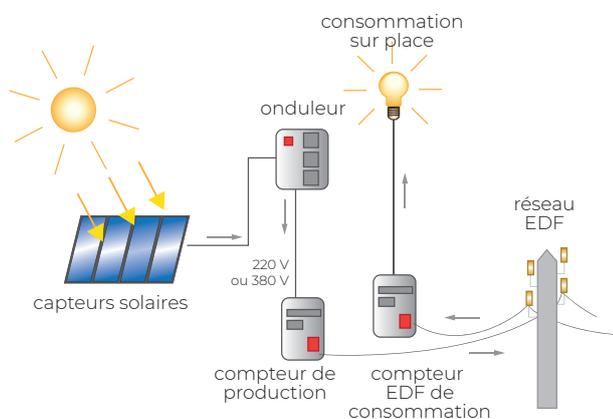
Quelques questions à se poser avant ! Si vous envisagez l'installation d'une petite production d'électricité solaire, pensez d'abord à réduire votre consommation d'électricité. L'électricité la plus verte est celle qu'on ne consomme pas ! Vigilance ... Ne rien signer sans évaluer votre devis. Les conseillers des ALEC sont là pour vous guider !

CONSUMER OU VENDRE SON ÉLECTRICITÉ (INSTALLATION < 100 KWC) ?

Quel que soit votre choix, le courant ira toujours à l'utilisateur le plus proche...

Vente en totalité

Dans le cas de la vente de la totalité, l'installation est raccordée au réseau avec un compteur de production en parallèle du compteur de consommation. La totalité de l'électricité produite est injectée sur le réseau pour être vendue à un tarif d'achat fixé par l'Etat.

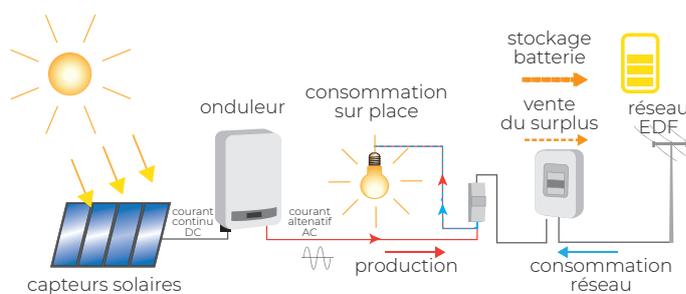


Installation photovoltaïque connectée au réseau

L'autoconsommation (totale ou vente du surplus)

Vous consommez sur place ce que vous produisez. Vous pouvez injecter dans le réseau ce que vous ne consommez pas ou stocker dans des batteries.

Vigilance... Il faut que les périodes où vous consommez l'électricité soient en adéquation avec les périodes de production soit idéalement entre 10h et 17h et de mai à septembre.



Installation photovoltaïque alliant consommation sur place et revente du surplus

TYPES DE CAPTEURS

Souples à couches minces
rendement
7 à 13%



Mono ou poly cristallin : les technologies les plus éprouvées et les moins chères. Rendement 12 à 20%, durée de vie = 30 ans environ.



Tuiles photovoltaïques



Thermiques : en panneaux ou en tubes. L'énergie solaire va permettre par exemple de chauffer de l'eau à destination des usages sanitaires, du système de chauffage d'une maison ou d'une piscine.

LES POINTS CLÉS D'UNE INSTALLATION PERFORMANTE

- **L'inclinaison sur le toit** : entre 30° et 45° (soit de 57 % à 100%)
- **L'orientation au soleil** : sud, sud-est ou sud-ouest
- **Le rayonnement solaire**
- **Limiter au maximum les ombrages** ;
- **Le Coefficient de rendement des panneaux et cellules** : variable selon la technologie
- **L'installation doit être bien ventilée**, l'augmentation de la température des modules fait baisser le rendement
- **La performance de l'onduleur** : capacité à restituer l'énergie présentée à son entrée avec un minimum de perte
- Le mode d'accroche et les déperditions dans les câblages : **choix de conception.**

Soigner les finitions. La pente joue beaucoup sur la visibilité et l'insertion paysagère de l'installation : 30° est un optimum technique mais aussi esthétique.

POUR MONTER MON PROJET D'ÉNERGIE SOLAIRE

- 1 Si je suis dans le cas d'un bâtiment existant, je prends conseil auprès des ALEC afin d'identifier mon potentiel d'économie d'énergie
- 2 J'estime mon potentiel sur le cadastre solaire du Parc naturel régional (PNR)
- 3 Mon projet est-il compatible ?
Je consulte ma mairie pour connaître les règles des documents d'urbanisme (PLU) et les différentes zones protégées au titre des patrimoines (Architecte des Bâtiments de France ABF)
Je m'informe sur les formalités à remplir : Permis de construire (PC), Déclaration Préalable (DP)
- 4 Je dessine mon projet en suivant les recommandations de fiches conseils du PNR, et avec l'avis technique du conseiller solaire InSunWeTrust du cadastre solaire pour le dimensionnement et le scénario de production/consommation
Ensuite je demande un devis en ligne sur le site du cadastre solaire
- 5 Je prends conseil ou avis auprès du PNR
- 6 Je dépose mon PC ou ma déclaration en mairie, mon dossier sera traité par les services instructeurs des intercommunalités et des mairies
- 7 Je signe définitivement mes devis après acceptation de mon projet par les services d'urbanisme
- 8 Je commence mes travaux.

FAQ

- Le temps de retour énergétique d'une installation est d'environ 3 ans.
- Les capteurs se recyclent à 94,7% et la filière française se développe.
- Aujourd'hui les fabricants garantissent 80% de rendement au bout de 20 ans.
- Il n'y a pas de terres rares dans les capteurs, ils sont composés à 75% de verre + aluminium pour le cadre + du silicium + composants (argent, cuivre).

QUELQUES REPÈRES TECHNIQUES

■ **kWc** = kiloWatt crête = unité de mesure de puissance d'un capteur solaire photovoltaïque. Il correspond à la délivrance d'une puissance électrique de 1 Watt, sous de bonnes conditions d'ensoleillement et d'orientation.

■ **Le Wc** représente la puissance électrique maximale pouvant être fournie par un capteur photovoltaïque dans des conditions de température et d'ensoleillement standard, soit :

- un ensoleillement de 1 000 W/m²
- une température ambiante de 25°C (au-delà de cette limite, le rendement des panneaux photovoltaïques diminue)
- un ciel dégagé, vers midi par exemple

■ Pour une même surface, plus le nombre de Wc est élevé, plus le capteur photovoltaïque est performant.

■ 1 kWc correspond à une surface d'environ 10 m², mais en fonction de la technologie, elle peut varier de 7 à 20m².

■ En IDF, la production moyenne est de 1000kWh/kWc.

BOITE À OUTILS

Cadastre solaire pour calculer le potentiel solaire de son toit : parc-naturel-chevreuse.fr ou <https://bit.ly/30JquJE>

Agences Locales de l'Énergie et du Climat

- dans les Yvelines : ALEC SQY www.alecsqy.org - contact par mail : conseil@alecsqy.org ou au 01 30 47 98 90

- en Essonne : ALEC OE www.alec-ouest-essonne.fr - contact par mail : cie@alecoe.fr ou au 01 60 19 10 95

Plateformes de la rénovation énergétique :

- dans les Yvelines : www.reperehabitat.fr

- en Essonne : www.renover-malin.fr

Atlas des patrimoines : www.atlas.patrimoines.culture.fr

Guide ADEME : l'électricité solaire : www.ademe.fr/electricite-solaire-l

Bibliographie complète : www.photovoltaique.info

CAUE 78 : www.caue78.fr

CAUE 91 : www.caue91.asso.fr

Renseignements : 01 30 52 09 09 - photovoltaique@parc-naturel-chevreuse.fr

BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES

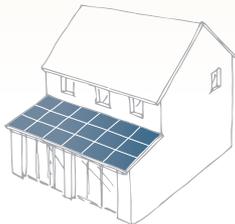
SUR LE

BÂTI TRADITIONNEL OU CONTEMPORAIN

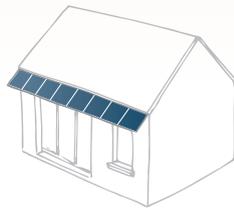
Les grandes règles de composition sur des constructions récentes ou neuves

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

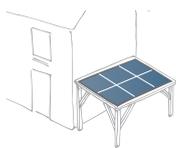
Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension



sur auvent

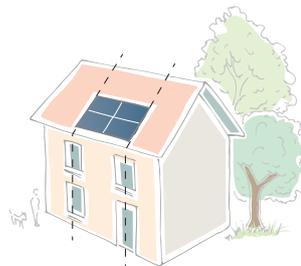


sur abris ouvert : pergolas, carports, ...



sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



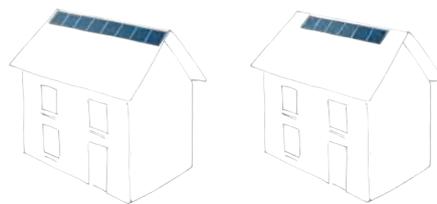
Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS

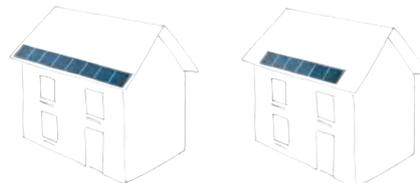


Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faîtage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faîtage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



■ CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



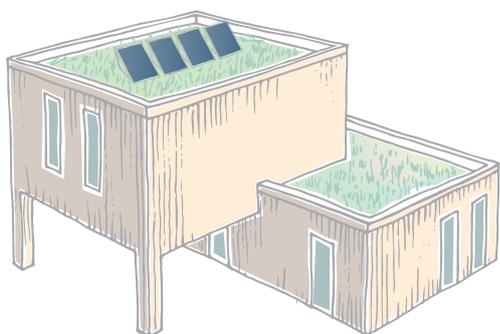
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



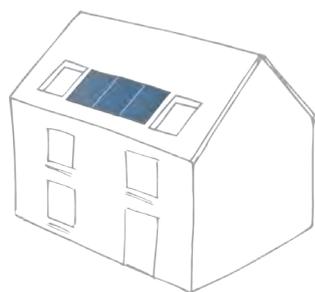
Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

■ CAPTEURS EN ALLÈGE, MURS OU GARDE-CORPS



Dans le cas des allèges, traiter les capteurs comme un seul élément avec la fenêtre ;
Dans le cas du garde-corps, traiter l'ensemble des éléments sur l'intégralité de la surface de la façade.

■ COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09

SUR LE

BÂTI ANCIEN

Les maisons anciennes font partie du patrimoine local : il est donc important de préserver leurs caractéristiques lorsqu'on fait évoluer le bâti !

■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)



privilégier l'installation au sol en cœur ou en fond de jardin en milieu urbain

intégrer les capteurs de toitures en cohérence avec la composition de façade



Tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie (déclaration préalable). Les règlements applicables en matière d'implantation de capteurs solaires sont souvent précisés dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU). Il est donc vivement conseillé de le consulter avant de définir son projet.

Dans les sites historiques remarquables (ZPPAUP ou AVAP), en abords de monuments historiques, sur un édifice protégé au titre des Monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, les projets doivent être soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut s'opposer à un projet si celui-ci porte atteinte à l'intérêt patrimonial. Vous pouvez consulter la documentation du Parc sur le patrimoine local pour en connaître les enjeux.

Pour s'assurer de la faisabilité et de la pertinence d'une installation solaire, la consultation des agents du PNR, de l'ALEC, du CAUE ainsi que de l'UDAP de votre département est fortement recommandée.

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

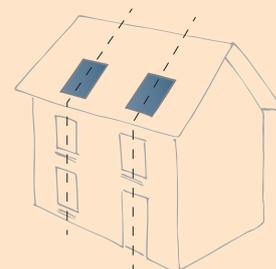
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

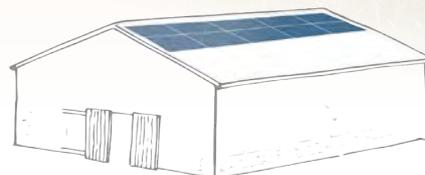
RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09

■ CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



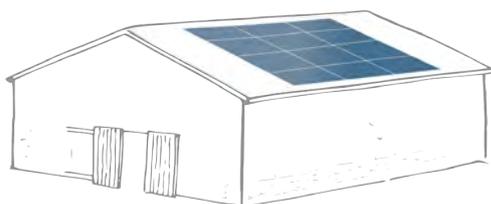
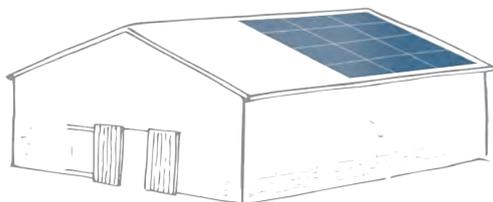
■ IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faitage.

■ REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faitage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.

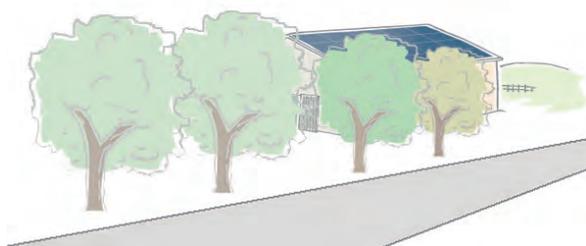


■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Haies champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs

RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09

ANNEXE N°10 : GUIDE DES COULEURS ET DES MATÉRIAUX DU BÂTI

Couleurs et matériaux du bâti



Couleurs et matières pour les façades
RESTAURATION ET CONSTRUCTION



Une identité du bâti à conforter

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse regroupe des bourgs, villages et hameaux aux qualités paysagères, urbaines et architecturales reconnues.

Ce sont notamment les matériaux et techniques utilisés qui façonnent l'identité du bâti et lui donnent sa coloration et ses textures.

L'architecture traditionnelle puisait ses ressources dans un registre limité : d'une part, dans les matériaux locaux et d'autre part, en utilisant quelques pigments naturels et oxydes. Cependant, cette belle harmonie de matière et de couleur tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte des savoir-faire liés au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Conscient de cet appauvrissement et dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et réserver son patrimoine, le Parc naturel régional a souhaité se doter de plusieurs outils pratiques, à destination d'un large public. Le but de cette charte de coloration n'est pas d'imposer mais de mettre à disposition des gammes de couleur en accord avec les tonalités générales du territoire et les catégories de bâtiment, afin d'agir durablement sur l'harmonie des paysages.

Comité de pilotage

Corinne HELLEIN, Marie FOURNIER, Jean-Philippe LENCLOS, Atelier 3D couleur, Jack PLAISIR, DIREN - Inspecteur des sites

Pascal PARRAS, SDAP 78, Architecte des Bâtiments de France Véronique THIOLLET-MONSENEGO, Architecte-conseil du CAUE 78, Jean ROY, Maire-Adjoint de Cernay-la-Ville, Président de la Commission Urbanisme Habitat du Parc, Christian TREMPPE, Maire-Adjoint de La-Celle-les-Bordes, Catherine LE DAVAY, Maire-Adjoint de Saint-Forget, Daniel BALTZINGER, Président de l'Union des Amis du Parc, Laurent POUYES, Architecte, Charles Antoine de FERRIERES, Anne CROS LE LAGADEC, Directrice du Parc, M. Bernard ROMBAUTS, Architecte du Parc, Delphine REY, Paysagiste du Parc.

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Conception, illustrations et réalisation :

Atelier 3D couleur. contact@atelier3dcouleur.com

3^{ème} Edition tirée à 2000 exemplaires en 2022

Photographies : La grande majorité des photographies de cet ouvrage ont été faites dans le Parc naturel régional. Cependant quelques exemples ont été pris en dehors du périmètre du Parc.

La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Les illustrations et photos sont montrées à seul titre informatif. Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs ne saurait aucunement être engagée quant au droit à l'image.

SOMMAIRE

Introduction	p.01
L'analyse de site	p.03
Les matériaux du bâti	p.04
Recommandations générales et lexique	p.08
Les typologies architecturales	
Les maisons rurales	p.09
Les maisons de bourg	p.11
Les maisons bourgeoises	p.13
Les bâtiments agricoles	p.15
Les devantures commerciales	p.17
Les bâtiments d'activités	p.19
Méthode de sélection des couleurs	p.21
Application du nuancier-conseil	p.24
Recommandations générales	p.28
Adresses utiles	4ème de couverture

LEXIQUE

BADIGEON : Mélange d'eau et de chaux utilisé en finition sur les façades. Les badigeons sont souvent colorés par des pigments ou des oxydes.

CHAÎNE D'ANGLE : Ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de la façade.

CHAUX : Liant obtenu par calcination du calcaire. En fonction de la teneur en argile, la chaux sera plus ou moins aérienne (qui fait sa prise à l'air) ou hydraulique (qui fait sa prise à l'eau).

GRES : Roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cémentation naturelle. Sur le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.

MEULIERE : Pierre dure, caverneuse, légère et intangible, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

MODENATURE : Ensemble des profils et des moulures d'une façade.

NU : Plan de référence correspondant à la surface de parement finie d'un mur ou d'un ouvrage.

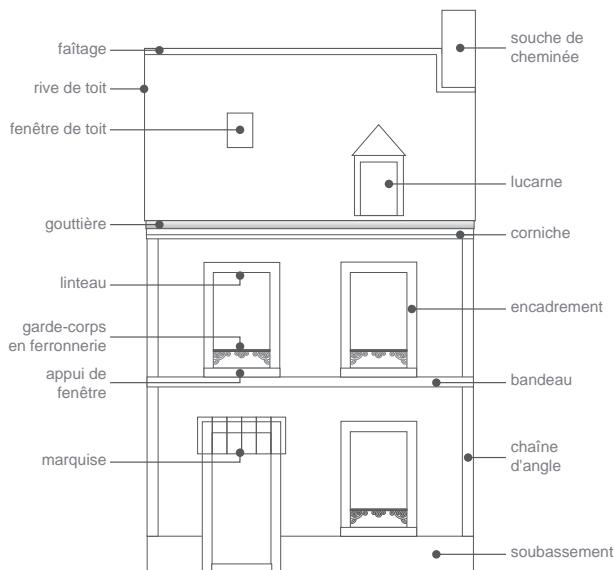
PAREMENT : Partie visible d'un ouvrage.

PIERRE VUE : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement des pierres.

ROCAILLAGE (ou rocaille) : Maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du Parc naturel.

SABLON : Sable de carrière à granulométrie très fine, dit « sable à lapin ».

TALOCHÉ : Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.



Introduction



A seulement 30 kilomètres de Paris, la Haute Vallée de Chevreuse a conservé des paysages et un patrimoine architectural exceptionnels. Situé au sud-est du département des Yvelines, le Parc naturel régional a été créé en 1985 et regroupe 21 communes.

La géographie et les paysages du Parc se caractérisent au sud par une partie de la forêt de Rambouillet et au nord par un plateau agricole entaillé de petites vallées et de côteaux boisés où se sont implantés abbayes, parcs et châteaux aujourd'hui renommés.

Au cours de la deuxième partie du XX^e siècle, la Haute Vallée de Chevreuse a connu des transformations importantes et une forte augmentation de sa population : ainsi, ce territoire rural est devenu en un demi-siècle un territoire péri-urbain entouré par des pôles importants comme Rambouillet, le plateau de Saclay ou Saint-Quentin-en-Yvelines.



L'architecture se caractérise par des bourgs, villages et hameaux qui ont conservé leurs matériaux et leurs trames historiques : les maisons rurales sont d'une facture modeste alors que les grandes fermes de plateaux témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Les bourgs de Chevreuse et de Rochefort-en-Yvelines sont remarquables par leur état de conservation. De nombreuses maisons bourgeoises illustrent la diversité des styles des XIX et XXe siècles, alors que les lotissements et les groupements d'habitations sont le reflet de l'urbanisation croissante.

C'est à ce titre qu'une **charte des couleurs et matières**, destinée à la mise en valeur du domaine bâti, paraît nécessaire et essentielle pour la cohérence de la perception du paysage et la mise en valeur d'un patrimoine régional original et sensible.



L'analyse de site

LES PRÉLÈVEMENTS DE MATÉRIAUX



Cette phase de travail est une partie essentielle de l'analyse de site.

En effet, grâce aux échantillons prélevés sur place, il est possible de se fonder sur les données objectives que fournit le bâti : ce sont les témoins originaux des couleurs et des matériaux de construction, et leurs multiples nuances sont représentatives de la richesse de leurs pigments et de leurs textures.

Sont rassemblés, ci-contre à gauche, différents prélèvements de matériaux de façades : pierres meulières ocrées, grès gris ou blond, rognons de silex, sables colorés prélevés dans les sablières locales, mortiers blancs à base de plâtre, tuiles de terre cuite rosées, ocrées ou brunes et surtout enduits aux teintes neutres (sable et grès blond), blondes et ocrées, ou encore ocre rouge grâce à l'ajout de briques pilées dans le mortier.



Les échantillons de peinture présentés ci-contre sont une synthèse des coloris observés de façon récurrente sur les portes et volets des habitations du Parc : neutres blanc, crème, ivoire ou gris, coloris classiques profonds, tels que vert wagon ou bleu foncé, rouges et bruns chaleureux, turquoise, bleus et verts en demi-teintes mais aussi des gris colorés roses ou taupe d'une grande élégance dont il faudra tenir compte pour la palette ponctuelle des menuiseries

Prélèvements de pierres meulières et de grès, de sables, d'enduits et de peintures de portes et de volets effectués sur le terrain.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI

La Haute Vallée de Chevreuse qui s'étend sur la partie ouest de l'ancien pays du Hurepoix correspond aux hauts bassins versants de l'Yvette et de la Rémarde. Ce territoire recèle dans son sol les quelques matériaux qui seront utilisés dans la construction au cours des siècles et qui vont lui donner son homogénéité de matières et de couleurs.

Ainsi, les argiles, les sables de Fontainebleau, la meulière* et le grès* sont-ils les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Ils donnent en quelque sorte la tonalité des paysages bâtis qui perdurent aujourd'hui, même si, depuis plus d'un siècle, de nouveaux matériaux et techniques se sont largement répandus.



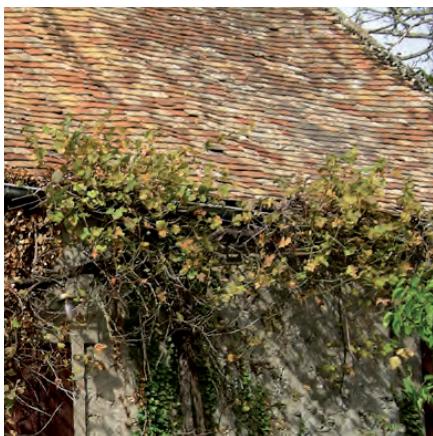
Les toitures

Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocres jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites. La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle, comme à Rochefort-en-Yvelines.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Les tôles d'acier nervuré sont de plus en plus utilisées pour couvrir les grands bâtiments aux faibles pentes (gymnases, bâtiments agricoles, ateliers). Ses teintes sont souvent choisies en mimétisme avec les couvertures traditionnelles (gris ardoise, brun rouge).



LES MATÉRIAUX DU BÂTI

Les murs ont été construits avec des moëllons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices.

Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.



Les enduits «à pierre vue» affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.



Les enduits couvrants masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.

Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire. Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.



Le rocaillage est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse.

Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.

On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.



La brique existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture.

On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

Le plâtre est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises.

Sa teinte blanche crée des petites punctuations claires sur le bâti.



Les bardages en bois ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges). Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

Les bardages métalliques sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles avec un choix de peinture industrielle souvent de valeur claire (blanc, beige), peu harmonisé avec le site car beaucoup trop lumineux par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

Les menuiseries

Dans les constructions rurales, les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.

Les maisons de bourg utilisent une palette de couleur voisine.

Des couleurs plus vives sont appliquées sur les maisons bourgeoises.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lazures « ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les ferronneries

Les ferronneries et les garde-corps sont traditionnellement peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé).

Les clôtures

Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Recommandations générales

MENER SON PROJET

- . Renseignez-vous auprès de votre mairie pour les autorisations administratives.
- . Une déclaration préalable est nécessaire pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction.
- . Une autorisation d'occupation du domaine public peut être nécessaire pour placer les échafaudages.

LE CONTEXTE

Il est important de restituer son projet dans le contexte plus général du site, par exemple de la rue. Lorsqu'on intervient sur le bâti ancien, il faut bien regarder et comprendre la construction : son ordonnancement, ses matériaux, son décor.

LES MATÉRIAUX

Vérifier la composition exacte des produits (fiche technique ou emballage) et se préoccuper de leur impact environnemental. À cause de son bilan écologique, le P.V.C. est vivement déconseillé. Pour les mises en oeuvre, s'assurer de la compatibilité des produits avec les supports, du savoir-faire de l'entreprise, des époques d'application, etc...

LES ENDUITS

Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Vallée de Chevreuse. Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.

Le ciment est à exclure du bâti ancien, il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.

On choisira les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté, etc.) en fonction de critères

techniques, esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.

LES REVÊTEMENTS

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants. On évitera les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

LES MENUISERIES EN BOIS

On utilisera des peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois.

On évitera les vernis et les teintes « ton bois ». Les ferronneries seront peintes de préférence dans des couleurs sombres. Pour les bardages en bois, on choisira des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur ces bardages en bois.

LES DÉTAILS

Pensez à tous les éléments du projet jusque dans les détails

- souche de cheminée, descente d'eau pluviale, grille de ventilation, etc. Pensez à bien intégrer les éléments techniques
- boîte aux lettres, compteur, câbles d'alimentation..
- Les antennes paraboliques seront choisies dans une teinte approchant du support en évitant le blanc.

FAIRE SON CHOIX

- Les choix de couleurs sur les palettes proposées par le Parc doivent se faire sur le site, en lumière naturelle et à différents moments de la journée.
- Il est indispensable, pour les enduits et les peintures, de faire des essais sur le chantier en petite surface pour valider la commande de l'ensemble des produits ; en effet, la couleur n'a pas le même rendu sur un petit échantillon ou une plus grande surface. La matière du support et la texture ont aussi un impact sur le résultat.

les typologies architecturales

MAISONS RURALES, PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL ET FERMES



Bullion



Vieille Eglise-en-Yvelines



Dampierre



La Celle-les-Bordes

Les maisons rurales se situent essentiellement dans les villages et hameaux du Parc où elles s'organisent en groupement, accolées les unes aux autres. Les annexes s'adosent à l'habitation et aux murs mitoyens : cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent, depuis la rue, les ensembles de bâtis et de murs.

Pleines de charme, elles se caractérisent par une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée en longueur ou d'un étage, avec des combles ponctués d'une lucarne ou de tabatières.

La composition de la façade est caractérisée par l'absence de symétrie et simplement par la superposition de certaines ouvertures afin d'alléger la charge sur les linteaux.

Les toitures à 2 versants sont majoritairement en tuile plate mais on utilisait aussi l'ardoise.



Exemples de maisons rurales courantes

COULEURS ADAPTÉES

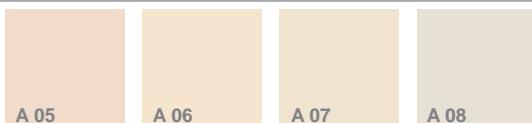
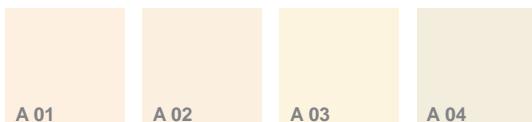
palette

A

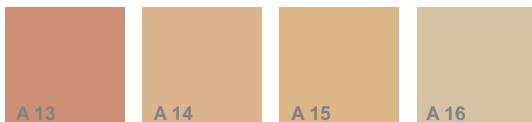
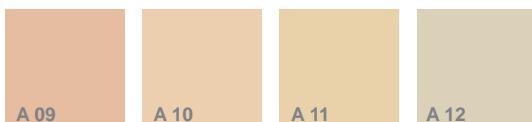
POUR LES FACADES

ocres rouges ocres orangés ocres jaunes neutres chauds

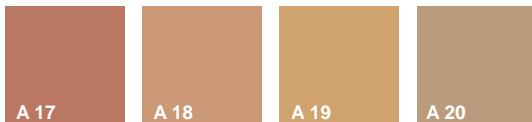
4 blancs colorés
Encadrements des
portes et fenêtres,
corniches et rives



12 teintes
Façades



4 teintes saturées
Soubassements



4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

POUR LES MENUISERIES

gris colorés verts végétaux bleus turquoise ocres rouges



4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :
Les fenêtres, les volets, les portes et portails et
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les
teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

MAISONS DE BOURG ET PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN



Dampierre



Chevreuse



Rochefort



Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, **les maisons de bourg** créent un front bâti quasi continu encadrant la rue.

Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple: un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique. Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.

Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée .

Les toitures sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.



Exemples de maisons de bourg courantes

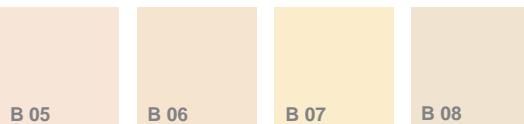
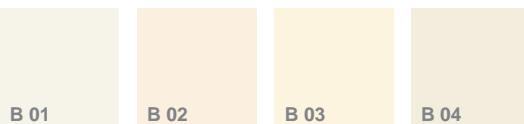
COULEURS ADAPTÉES

palette
B

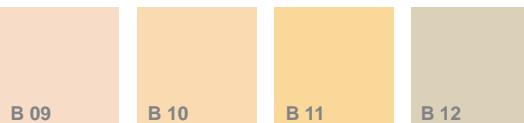
POUR LES FACADES

ocres rouges ocres orangés oxydes jaunes neutres chauds

4 blancs colorés
Encadrements des
portes et fenêtres,
corniches et rives



12 teintes
Façades



4 teintes saturées
Soubassements



4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

POUR LES MENUISERIES

gris colorés verts végétaux bleus turquoise ocres rouges



4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :
Les fenêtres, les volets, les portes et portails et
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les
teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

MAISONS BOURGEOISES



Clairfontaine



Saint-Forget-lès-Sablons



Le Mesnil-Saint-Denis



Milon-la-Chapelle

Les maisons bourgeoises, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité.

Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.

Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg: la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocaillages ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

Les toitures, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.



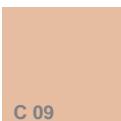
Exemples de maisons bourgeoises courantes

COULEURS ADAPTÉES

palette
C

POUR LES FACADES

POUR LES MENUISERIES

	▼ ocres rouges	▼ ocres orangés	▼ oxydes jaunes	▼ neutres chauds	▼ gris colorés	▼ verts végétaux	▼ bleus turquoise	▼ ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	 C 01	 C 02	 C 03	 C 04	 C 21	 C 22	 C 23	 C 24
	 C 05	 C 06	 C 07	 C 08	 C 25	 C 26	 C 27	 C 28
12 teintes Façades	 C 09	 C 10	 C 11	 C 12	 C 29	 C 30	 C 31	 C 32
	 C 13	 C 14	 C 15	 C 16	 C 33	 C 34	 C 35	 C 36
4 teintes saturées Soubassements	 C 17	 C 18	 C 19	 C 20	 C 37	 C 38	 C 39	 C 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :
les fenêtres, les volets, les portes et portails et
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les
teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39
et C 40.

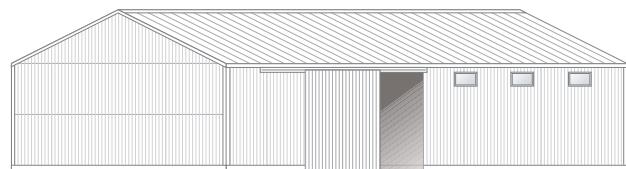
BÂTIMENTS AGRICOLES



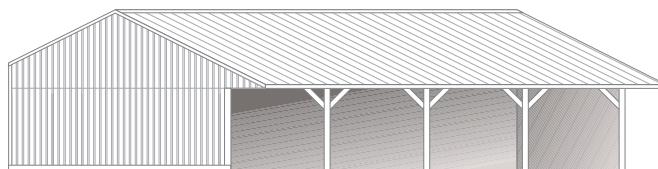
Les fermes des plateaux, construites autour de vastes cours, témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Autour des bâtiments à l'architecture traditionnelle sont venus se greffer de grands hangars dont les façades sont soit en bardage d'acier laqué aux coloris plus ou moins bien intégrés, soit en bois naturel ou lasuré qui se fondent dans le paysage.

En règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.



Exemple de grange fermée



Exemple de grange ouverte

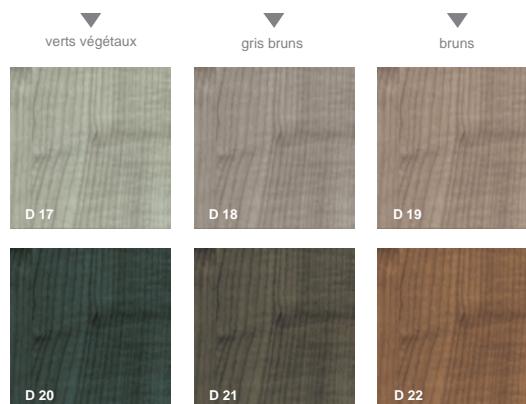
COULEURS ADAPTÉES

palette
D

POUR LES BARDAGES ACIER



POUR LES BARDAGES BOIS



3 familles de couleurs déclinées en colonnes

à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués :
9 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

6 lasures déclinées en colonnes

référéncées à partir des nuanciers de lasures sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres.
On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :

Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 11, D 13, D 14, et D 16

DEVANTURES COMMERCIALES



Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines.

Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechapissage (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



Exemple de devanture courante

100%

55%

COULEURS ADAPTÉES

palette
E

POUR LES DEVANTURES

▼	▼	▼	▼	▼
neutres et gris	Pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes,
pour valoriser et embellir les commerces,
en harmonie avec les couleurs ponctuelles des
menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle
sur les façades des bourgs.

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS



Chevreuse



Saint-Rémy-lès-Chevreuse



Chevreuse



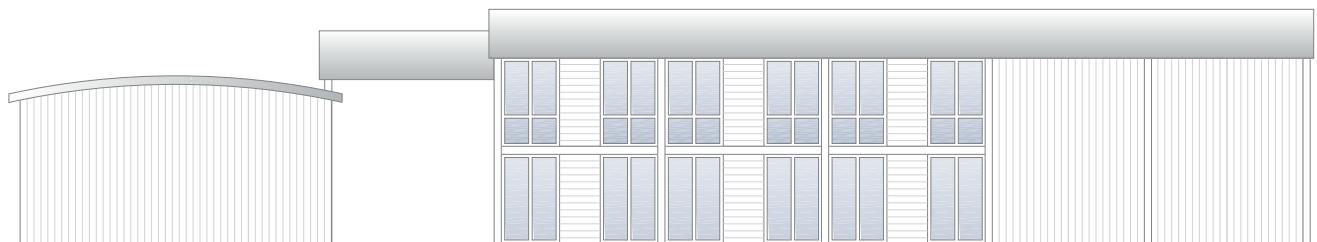
Lévis-Saint-Nom

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de **ces bâtiments d'activités** doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages du Parc.

En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages.

A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.



Bâtiment administratif ou services techniques

COULEURS ADAPTÉES

POUR LES MENUISERIES

▼ neutres et ocre rouge	▼ verts végétaux	▼ gris colorés
 D 26	 D 29	 D 32
 D 27	 D 30	 D 33
 D 28	 D 31	 D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

MÉTHODE DE SÉLECTION DES COULEURS

LE CONTRASTE CHAUD/FROID

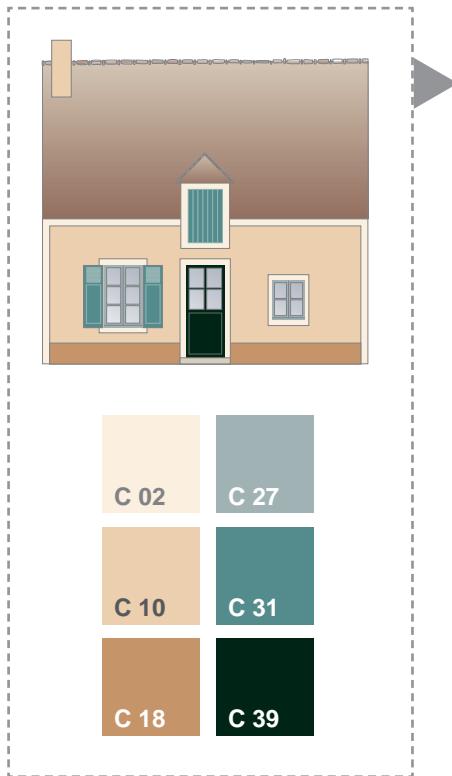
FAÇADES, choisir les couleurs parmi les colonnes :

- ▶ ocres rouges
- ▶ ocres orangés
- ▶ oxydes jaunes.

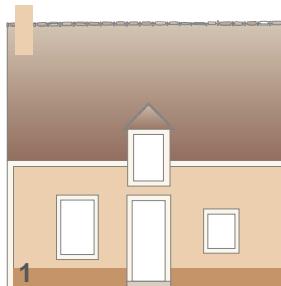
MENUISERIES, choisir les couleurs parmi les colonnes :

- ▶ verts végétaux
- ▶ bleus turquoisés.

EXEMPLE D'ASSOCIATION



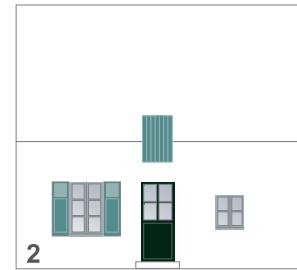
Façade



3 teintes en camaïeu (ou dégradé)
dans la colonne des ocres orangés :

- Façade **C 10**
- Encadrements, rives, corniches **C 02**
- Soubassement **C 18**.

Menuiseries



3 teintes dans la colonne des
bleus turquoisés :

- Fenêtres **C 27**
- Volets **C 31**
- Porte **C 39**.

LE CAMAÏEU CHAUD

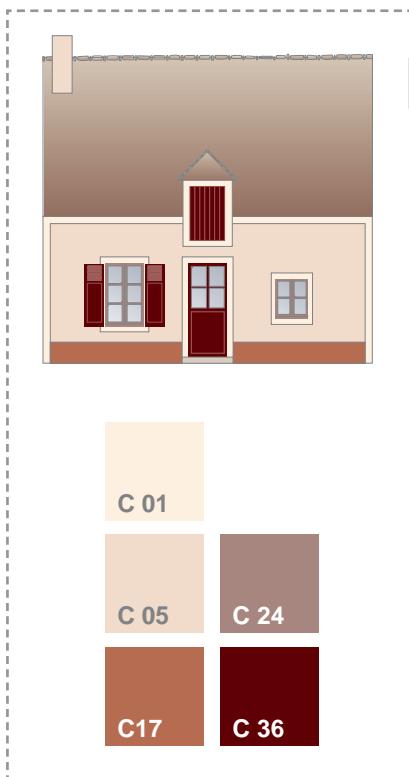
FAÇADES, choisir les couleurs
parmi les colonnes :

- ▶ ocres rouges
- ▶ ocres orangés
- ▶ oxydes jaunes.

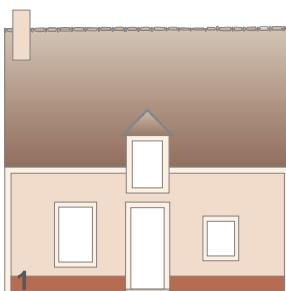
MENUISERIES, choisir les
couleurs parmi les colonnes :

- ▶ blancs colorés
- ▶ ocres rouges

EXEMPLE D'ASSOCIATION



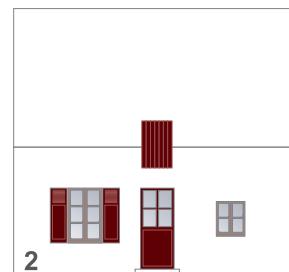
Façade



3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans
la colonne des ocres rouges :

- Façade **C 05**
- Encadrements, rives, corniches **C 01**
- Soubassement **C 17**.

Menuiseries



3 teintes dans la colonne des
ocres rouges :

- Fenêtres **C 24**
- Volets **C 36**
- Porte **C 36**.

L'HARMONIE DE GRIS

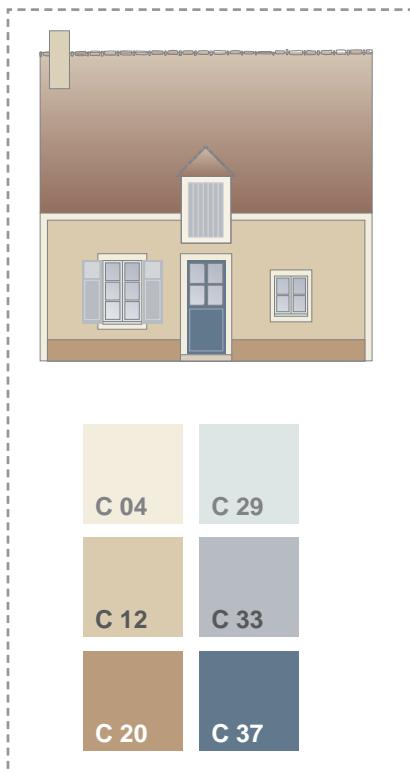
FAÇADES, choisir les couleurs parmi les colonnes :

▶ neutres chauds

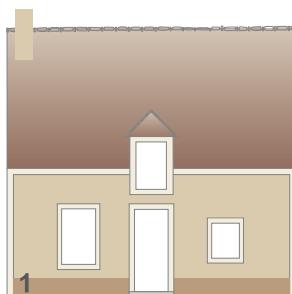
MENUISERIES, choisir les couleurs parmi les colonnes :

▶ Les gris neutres
▶ Les gris colorés (chauds et froids).

EXEMPLE D'ASSOCIATION



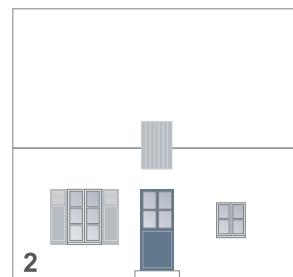
Façade



3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des neutres chauds

- Façade **C 12**
- Encadrements, rives, corniches **C 04**
- Soubassement **C 120**

Menuiseries

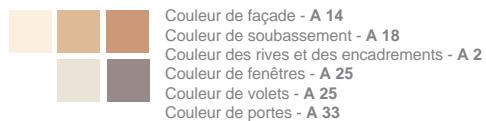
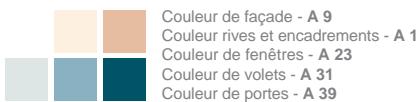
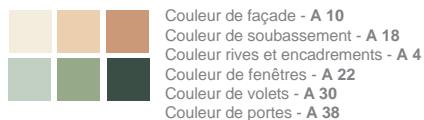
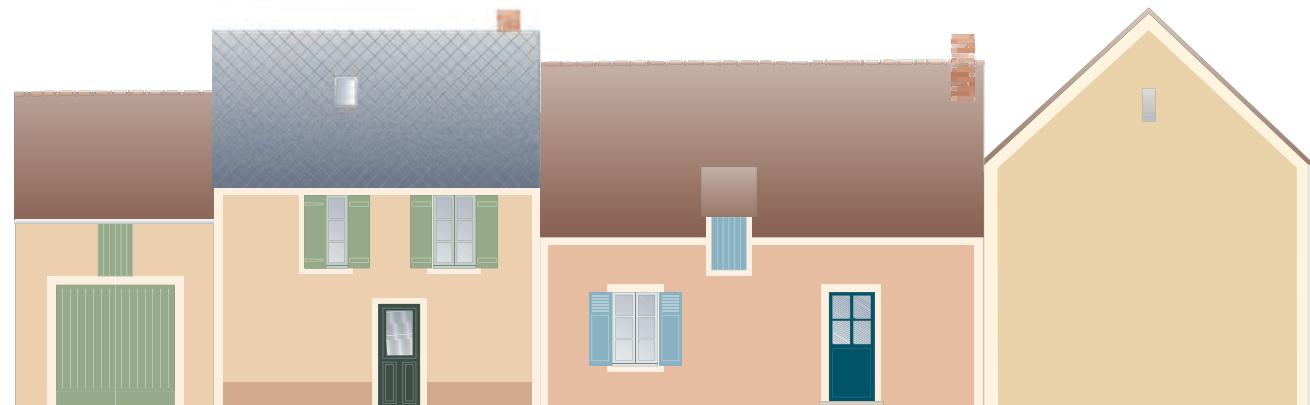


3 teintes dans la colonnerie de gris de la palette.

- Fenêtres **C 29**
- Volets **C 33**
- Porte **C 37**.

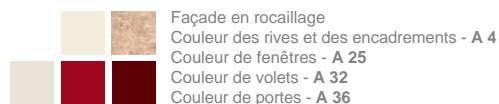
EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

DES CONTRASTES CHAUD/FROID

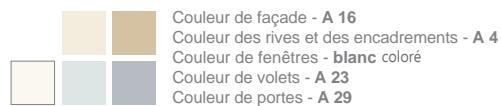
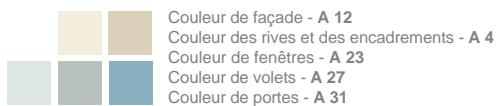


EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

DES CAMAÏEUX CHAUDS



DES HARMONIES DE GRIS



EXEMPLES DE COLORATION SUR UNE SÉQUENCE URBAINE



Couleur de façade - B 8
 Couleur de corniche - B 1
 Couleur de fenêtres - **blanc** coloré
 Couleur de volets - B 29
 Couleur de portes - B 33
 Couleur de ferronneries - B 33



Couleur de façade - B 12
 Couleur des encadrements - B 4
 Couleur de fenêtres - B 25
 Couleur de portes - B 30
 Couleur de ferronneries - B 30
 Couleur de devanture - E 10



Couleur de façade - B 8
 Couleur des encadrements - B 1
 Couleur de soubassement - B 18
 Couleur de fenêtres - B 23
 Couleur de volets - B 27
 Couleur de portes - B 31
 Couleur de ferronneries - B 31



Couleur de façade - B 16
 Couleur des encadrements - B 4
 Couleur de soubassement - B 20
 Couleur de fenêtres - **blanc** coloré
 Couleur de volets - B 25
 Couleur de portes - B 24
 Couleur de ferronneries - B 24



Couleur de façade - B 8
 Couleur des encadrements - B 2
 Couleur de soubassement - B 16
 Couleur de fenêtres - B 21
 Couleur de volets - B 33
 Couleur de portes - B 37
 Couleur de ferronneries - B 37
 Couleur de devanture - E 17



Couleur de façade - B 7
 Couleur de corniche - B 1
 Couleur de fenêtres - B 23
 Couleur de volets - B 35 coloré
 Couleur de portes - B 39
 Couleur de ferronneries - B 39



Couleur de façade - B 10
 Couleur d'encadrements - B 2
 Couleur de fenêtres - B 24
 Couleur de portes - B 40
 Couleur de ferronneries - B 40
 Couleur de devanture - E 6



Couleur de façade - B 9
 Couleur d'encadrements - B 1
 Couleur de soubassement - B 17
 Couleur de fenêtres - B 25
 Couleur de volets - B 30
 Couleur de portes - B 34
 Couleur de ferronneries - B 34



Couleur de façade - B 11
 Couleur d'encadrements - B 3
 Couleur de soubassement - B 19
 Couleur de fenêtres - **blanc** coloré
 Couleur de volets - B 31
 Couleur de portes - B 39
 Couleur de ferronneries - B 39



Couleur de façade - B 6
 Couleur d'encadrements - B 2
 Couleur de soubassement - B 18
 Couleur de fenêtres - B 21
 Couleur de volets - B 32
 Couleur de portes - B 36
 Couleur de ferronneries - B 36
 Couleur de devanture - E 11

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES



Couleur de façade - C 4
 Panneaux, corniches et chaînes d'angles - C 4 à 40%
 Couleur de soubassement - C 12
 Couleur de fenêtres - blanc (si existant)
 Couleur de volets - C 29
 Couleur de portes - C 33
 Couleur de ferronneries - C 37



Couleur de façade - C 1
 Panneaux en rocaillage
 Chaînes d'angles et corniches - C 4
 Couleur de soubassement - C 5
 Couleur de fenêtres - C 26
 Couleur de portes et de ferronneries - C 38



Couleur de façade - C 7
 Couleur des panneaux - C 11
 Chaînes d'angles et corniches - C 4
 Couleur de soubassement - C 15
 Couleur de fenêtres - C 25
 Couleur de volets - C 22
 Couleur de portes et des ferronneries - C 30

EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN



Couleur de façade - B 7
 Couleur de corniche - B 1
 Couleur de fenêtres - B 25
 Couleur de volets - B 22
 Couleur de portes - B 34
 Couleur de ferronneries - B 34



Couleur de façade - B 6
 Couleur de corniche - B 1
 Couleur de fenêtres - B 25
 Couleur de volets - B 24
 Couleur de portes - B 40
 Couleur de ferronneries - B 40



Couleur de façade - B 9
 Couleur de corniche - B 1
 Couleur de fenêtres - B 21
 Couleur de volets - B 25
 Couleur de portes - B 33
 Couleur de ferronneries - B 37

CORRESPONDANCE PALETTES PARC / RAL

PARC	RAL	PARC	RAL	PARC	RAL	PARC	RAL	PARC	RAL
A 01	060 90 10	A 37	020 40 20	B 31	190 60 10	C 24	030 50 10	D 18	voir avec le Parc
A02	085 90 10	A 38	170 40 10	B 32	3004	C 25	≈ 080 80 10 (foncé +)	D 19	voir avec le Parc
A 03	090 90 10	A 39	230 20 20	B 33	240 70 05	C 26	150 70 10	D 20	voir avec le Parc
A 04	095 90 10	A 40	020 20 05	B 34	≈ 095 40 30 (foncé+)	C 27	200 70 05 (gris ++, turquoise -)	D 21	voir avec le Parc
A 05	≈ 050 80 10 (foncé ++)	B 01	100 90 10	B 35	220 70 15 (clair +)	C 28	≈ 3009 (+ soutenu)	D 22	voir avec le Parc
A 06	≈ 070 90 10 (clair ++)	B 02	085 90 10	B 36	010 20 15	C 29	220 80 05	D 23	voir avec le Parc
A 07	080 90 10	B 03	090 90 10	B 37	250 50 10	C 30	100 60 10	D 24	voir avec le Parc
A 08	≈ 095 80 10 (foncé ++)	B 04	095 90 10	B 38	170 40 10	C 31	210 50 20	D 25	voir avec le Parc
A 09	050 70 30	B 05	≈ 060 80 10 (foncé + et grisé +).	B 39	230 20 20	C 32	3004	D 26	RAL 1013
A 10	060 80 20	B 06	≈ 070 90 10 (clair++)	B 40	020 20 05	C 33	240 70 05	D 27	RAL 1019
A 11	070 80 20	B 07	085 90 20	C 01	060 90 10	C 34	≈ 095 40 30 (foncé +)	D 28	RAL 8012
A 12	085 80 20	B 08	080 90 10	C 02	085 90 10	C 35	230 20 20	D 29	RAL 7044
A 13	040 60 30	B 09	≈ 050 80 20 (foncé +)	C 03	090 90 10	C 36	010 20 15	D 30	RAL 6013
A 14	≈ 060 70 20 (foncé+)	B 10	≈ 070 80 30 (foncé +)	C 04	095 90 10	C 37	250 50 10	D 31	RAL 6003
A 15	≈ 070 70 30 (foncé+ rosé -)	B 11	075 80 40	C 05	≈ 050 80 10 (foncé+)	C 38	170 40 10	D 32	RAL 7035
A 16	≈ 075 70 20 (foncé+)	B 12	085 80 20	C 06	≈ 070 90 10 (clair ++)	C 39	200 20 10	D 33	RAL 7036
A 17	≈ 030 50 30 (foncé+ rosé +)	B 13	050 70 30	C 07	≈ 075 90 20 (clair +)	C 40	020 20 05	D 34	RAL 7015
A 18	≈ 050 60 30 (foncé+)	B 14	060 70 30	C 08	1015	D 01	RAL 7044	E 01	RAL : 060 90 10
A 19	≈ 060 60 30 (foncé+)	B 15	≈ 070 70 40 (+ moutarde)	C 09	050 70 30	D 02	RAL 0757010	E 02	RAL : 080 90 10
A 20	1019	B 16	075 70 20 (foncé +)	C 10	060 80 20	D 03	RAL 7034	E 03	RAL : 000 55 00
A 21	080 90 10	B 17	≈ 050 60 30 (foncé +)	C 11	070 80 30	D 04	RAL 8025	E 04	RAL : 250 50 10
A 22	150 80 10	B 18	≈ 070 70 20 (rosé -)	C 12	≈ 075 80 20 (clair +)	D 05	RAL 7036	E 05	RAL : 070 80 20
A 23	220 80 05	B 19	≈ 070 70 30 (marron +)	C 13	≈ 040 60 30 (rosé + et foncé +)	D 06	RAL 1019	E 06	RAL 3009
A 24	030 50 10	B 20	060 70 05	C 14	≈ 060 70 40 (clair +)	D 07	RAL 7033	E 07	RAL : 3004
A 25	≈ 080 80 10 (foncé+)	B 21	080 90 10	C 15	≈ 070 70 40 (moutarde +)	D 08	RAL 8004	E 08	RAL : 010 20 15
A 26	110 70 20	B 22	100 70 20	C 16	≈ 060 70 10 (grisé +)	D 09	RAL 7042	E 09	RAL : 150 70 10
A 27	≈ 160 70 05 (gris+)	B 23	220 80 05	C 17	040 50 30	D 10	RAL 7006	E 10	RAL : 110 70 20
A 28	040 40 30	B 24	030 50 10	C 18	≈ 060 60 20 (taupe +)	D 11	RAL 6003	E 11	RAL 095 40 30
A 29	240 70 05 ou 7040 (foncé+)	B 25	≈ 080 80 10 (foncé +)	C 19	≈ 060 60 30 (foncé +)	D 12	RAL 8012	E 12	RAL : 070 40 10
A 30	6021	B 26	150 70 10	C 20	1019	D 13	RAL 7015	E 13	RAL : 60 21
A 31	220 70 15 (+ clair)	B 27	200 70 05 (gris ++ et turquoise -)	C 21	080 90 10	D 14	RAL 7022	E 14	RAL: 180 40 30
A 32	3004	B 28	≈ 3009 (+ soutenu)	C 22	100 70 20	D 15	RAL 6005	E 15	RAL : 170 40 10
A 33	300 50 05 (+ violine)	B 29	≈ 240 80 05 (grisé +)	C 23	≈ 230 70 10 (clair +, grisé +)	D 16	RAL 8014	E 16	RAL : 200 20 10
A 34	180 60 20	B 30	100 60 10			D 17	voir avec le Parc	E 17	RAL 200 70 05
A 35	210 50 20							E 18	RAL 200 70 15
A 36	010 20 15							E 19	RAL : 200 30 33
								E 20	RAL : 230 20 20

ADRESSES UTILES

Il est important de prendre son temps et de s'entourer de conseils :

- Vous pouvez demander un conseil ponctuel à un architecte du C.A.U.E ou du Parc naturel.
- Entourez-vous de professionnels compétents (architectes, entreprises)

SERVICES ET CONSEILS GRATUITS

PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Maison du Parc,
Château de la Madeleine
78472 CHEVREUSE Cedex
Tel : 01 30 52 09 09
www.parc-naturel-chevreuse.fr
Atelier d'architecture, d'urbanisme
et de paysage

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E) DES YVELINES

centre commercial,
3 Pl. Robert Schumann,
78180 Montigny-le-Bretonneux
Tel : 01 30 48 00 14
www.archi.fr/CAUE78

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E) DE L'ESSONNE

9 Cr Blaise Pascal,
91000 Évry-Courcouronnes
01 60 79 35 44
www.caue91.asso.fr

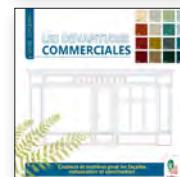
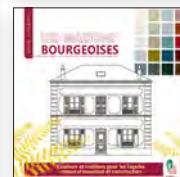
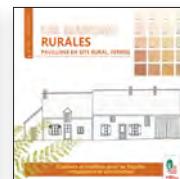
MAISONS PAYSANNES DE FRANCE

01 30 21 30 31
www.ile-de-france.maisons-paysannes.org
org
yvelines@maisons-paysannes.org
essonne@maisons-paysannes.org

Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse
CONCEPTION, ILLUSTRATION
Atelier 3D couleur

01 30 52 09 09
accueil@parc-naturel-chevreuse.fr
Réédition septembre 2022

TOUS LES GUIDES COULEURS



N'hésitez pas à vous référer aux
fiches de recommandations architecturales,
au **guide éco-habitat et éco-jardin** édités par le Parc



ANNEXE N°11 : GUIDE COULEURS DES DEVANTURES COMMERCIALES

LES DEVANTURES COMMERCIALES



Couleurs et matières pour les façades
RESTAURATION ET CONSTRUCTION



Les typologies architecturales

Les devantures commerciales



Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries en bois traditionnelles est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines.

Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).



Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



EXEMPLES DE DEVANTURE COURANTE



Les éléments décoratifs et typographiques des commerces.

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

PATISSERIE . Pâtisserie	(Didot Bold)
PATISSERIE . <i>Pâtisserie</i>	(Minion Bold . <i>Minion Bold Italic</i>)
PATISSERIE . Pâtisserie	(Trebuchet MS Bold)
<i>PATISSERIE . Pâtisserie</i>	(<i>Arial Bold Italic</i>)

Il est important de ne pas trop contraster ce rechapissage (en blanc, par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.

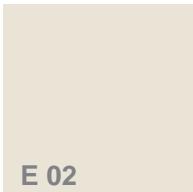
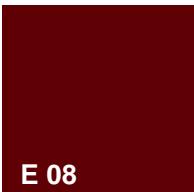


Par ailleurs, la qualité typographique des enseignes est le garant d'une bonne mise en valeur des commerces. Nous présentons ci-contre quelques exemples de typographies.

NUANCIER-CONSEIL



5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

▼ neutres et gris	▼ pierre et rouges	▼ verts végétaux	▼ verts bleutés	▼ bleus turquoisés
 E 01 RAL : 060 90 10	 E 05 RAL : 070 80 20	 E 09 RAL : 150 70 10	 E 13 RAL : 60 21	 E 17 RAL ≈ 200 70 05
 E 02 RAL : 080 90 10	 E 06 RAL ≈ 3009	 E 10 RAL : 110 70 20	 E 14 RAL : 180 40 30	 E 18 RAL ≈ 200 70 15
 E 03 RAL : 000 55 00	 E 07 RAL : 3004	 E 11 RAL ≈ 095 40 30	 E 15 RAL : 170 40 10	 E 19 RAL : 200 30 33
 E 04 RAL : 250 50 10	 E 08 RAL : 010 20 15	 E 12 RAL : 070 40 10	 E 16 RAL : 200 20 10	 E 20 RAL : 230 20 20

APPLICATIONS



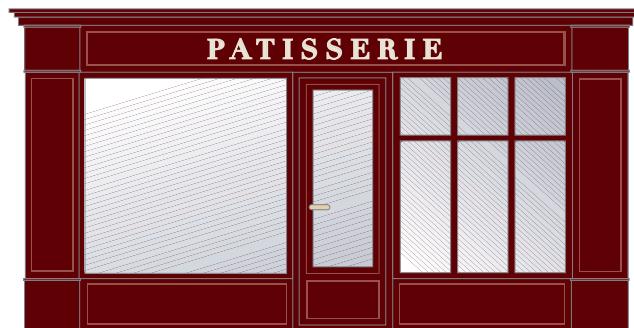
 Couleur de devanture - E 5
Couleur de rechantpi - E 5 à 40%
Couleur de typographie - E 4



 Couleur de devanture - E 3
Couleur de rechantpi - E 3 à 50%
Couleur de typographie - blanc



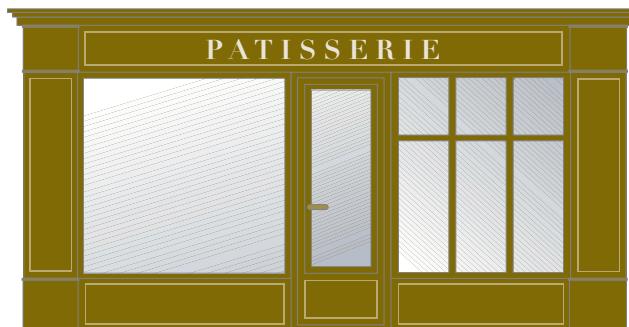
 Couleur de devanture - E 7
Couleur de rechantpi - E 7 à 40%
Couleur de typographie - E 1



 Couleur de devanture - E 8
Couleur de rechantpi - E 8 à 60%
Couleur de typographie - E 2



Couleur de devanture - E 10
 Couleur de rechantpi - E 2
 Couleur de typographie - E 12



Couleur de devanture - E 11
 Couleur de rechantpi - E 11 à 50%
 Couleur de typographie - E 2



Couleur de devanture - E 13
 Couleur de rechantpi - E 2
 Couleur de typographie - E 2

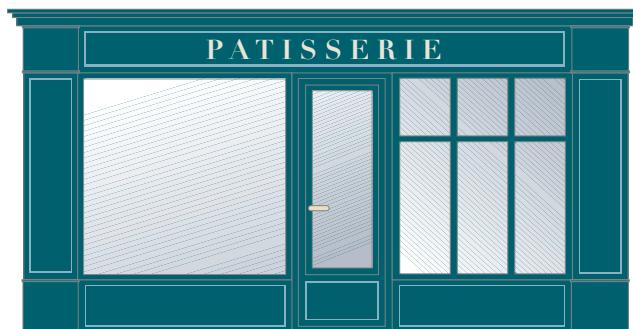


Couleur de devanture - E 15
 Couleur de rechantpi - E 14
 Couleur de typographie - E 14 à 35%



Couleur de devanture - **E 17**
Couleur de rechantpi - **E 17 à 50%**

Couleur de typographie - **Blanc**



Couleur de devanture - **E 19**
Couleur de rechantpi - **E 18**

Couleur de typographie - **E 2**



Couleur de devanture - **E 18**
Couleur de rechantpi - **E 18 à 50%**

Couleur de typographie - **Blanc**



Couleur de devanture - **E 20**
Couleur de rechantpi - **E 20 à 40%**

Couleur de typographie - **E 18**

ADRESSES UTILES

Il est important de prendre son temps et de s'entourer de conseils :

- Vous pouvez demander un conseil ponctuel à un architecte du C.A.U.E ou du Parc naturel.
- Entourez-vous de professionnels compétents (architectes, entreprises)

SERVICES ET CONSEILS GRATUITS

PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Maison du Parc,
Château de la Madeleine
78472 CHEVREUSE Cedex
Tel : 01 30 52 09 09
www.parc-naturel-chevreuse.fr
Atelier d'architecture, d'urbanisme
et de paysage

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E) DES YVELINES

centre commercial,
3 Pl. Robert Schumann,
78180 Montigny-le-Bretonneux
Tel : 01 30 48 00 14
www.archi.fr/CAUE78

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E) DE L'ESSONNE

9 Cr Blaise Pascal,
91000 Évry-Courcouronnes
01 60 79 35 44
www.caue91.asso.fr

MAISONS PAYSANNES DE FRANCE

01 30 21 30 31
www.ile-de-france.maisons-paysannes.org
org
yvelines@maisons-paysannes.org
essonne@maisons-paysannes.org

Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse
CONCEPTION, ILLUSTRATION
Atelier 3D couleur

01 30 52 09 09
accueil@parc-naturel-chevreuse.fr
Réédition septembre 2022

TOUS LES GUIDES COULEURS



N'hésitez pas à vous référer aux
fiches de recommandations architecturales,
au **guide éco-habitat et éco-jardin** édités par le Parc



ANNEXE N°12 : PRECONISATIONS D'INSERTION des portails et des poubelles

Il est préférable d'employer ces matériaux, matériels et techniques dans le cadre d'aménagement de zones de regroupement de poubelles ou dans le cas de réalisation d'un portail ou d'une clôture .





Un porte en bois toute simple pour masquer les coffrets techniques

