

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE

## REGLEMENT ECRIT

PIECE DU PLU

5



# Sommaire

---

Sommaire .....	3
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>5</b>
CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DU PLU DU TREMBLAY-SUR-MAULDRE .....	6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	7
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	8
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>12</b>
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	13
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	33
CHAPITRE 3 : ZONE UE .....	53
CHAPITRE 4 : ZONE UZ .....	68
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>81</b>
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	82
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b> .....	<b>99</b>
CHAPITRE 1 : ZONE N .....	100
<b>ANNEXES</b> .....	<b>118</b>
ANNEXE N°1 : DÉFINITIONS .....	119
ANNEXE N°2 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	122
ANNEXE N°3 : CAHIER DES PRÉCONISATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	125
ANNEXE N°4 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRÉCONISÉES PAR LE PARC NATUREL RÉGIONAL.....	128
ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL .....	132
ANNEXE N°6 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT.....	133
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 .....	135
ANNEXE N°8 : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	155
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

### **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).

### **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.

### **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.

### **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 m<sup>2</sup> 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
<b>HABITATION</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition</u> :	

– 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 <sup>2</sup> de surface de vente.	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Autres hébergements touristiques	V*
<u>Condition</u> :	
– Les autres hébergements touristiques sont autorisés à l'exception de la création de campings.	
Cinéma	V
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
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
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
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 20m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## 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/m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>minimum) 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/m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>minimum) 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 1000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 50m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 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.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **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
<b>HABITATION</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage doivent être prises ;</li> <li>– Les commerces sont autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul>	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Autres hébergements touristiques	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Les autres hébergements touristiques sont autorisés à l'exception de la création de campings.</li> </ul>	
Cinéma	V
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul>	
Exploitation forestière	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Conditions</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ils ne doivent pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ;</li> <li>– 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.</li> </ul>	
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 20m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup>.

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 par m<sup>2</sup> 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 1,80 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 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 1,80 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 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 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 50m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **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
<b>HABITATION</b>		
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.		
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>		
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	V*
<u>Condition :</u>	
– Être directement lié aux structures d’enseignement existantes sur le site.	
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
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
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
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.	
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
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 20m<sup>2</sup> 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 1,70 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 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **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
<b>HABITATION</b>	
Logement	X
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>	
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	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
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
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
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
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
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 1,70 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 200m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 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.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **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 AGRICOLEES

## 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
<b>HABITATION</b>		
<b>Logement</b>	V*	X
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 30m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>– 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, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.</li> </ul>		
<b>Hébergement</b>	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>		
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	X	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Être directement lié à la transformation ou la commercialisation de la production de l'exploitation agricole existante sur le site.</li> <li>– Dans la limite de 200m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>		
<b>Restauration</b>	X	X
<b>Commerce de gros</b>	X	X
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	X	X
<b>Hébergement hôtelier</b>	X	X
<b>Autres hébergements touristiques</b>	V*	X
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Les campings doivent être situés sur des terrains aménagés.</li> </ul>		
<b>Cinéma</b>	X	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	X	X
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	V*	X
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions projetées sont implantées ;</li> <li>– Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	X	X
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	X	X
<b>Équipements sportifs</b>	X	X
<b>Autres équipements recevant du public</b>	X	X

	A	Am
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
<b>Industrie</b>	X	V*
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Être directement lié à la transformation ou la commercialisation de la production de l'exploitation agricole existante sur le site.</li> <li>– Dans la limite de 200m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>		
<b>Entrepôt</b>	X	X
<b>Bureau</b>	X	X
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
<b>Exploitation agricole</b>	V*	V*
<u>Conditions :</u>		
Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– doivent correspondre au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement ;</li> <li>– doivent être implantées à proximité de bâtiments agricoles existants ;</li> <li>– doivent mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.</li> </ul>		
Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux sont autorisés à condition :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– de ne pas dépasser une surface de 15m<sup>2</sup> ;</li> <li>– qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté ;</li> <li>– de ne pas dépasser une densité de 1 abri par hectare ;</li> <li>– qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>– 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 200m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>		
<b>Exploitation forestière</b>	X	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>		
<b>Les piscines</b>	V*	X
<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 3,5 mètres, et dans la limite de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.		
<b>Les affouillements et exhaussements de sol</b>	V*	V*

	A	Am
<u>Conditions :</u> – 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.		
Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies	X	V*
<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	V	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
<b>CHANGEMENTS DE DESTINATION</b>	
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> – 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.

## 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 30m<sup>2</sup>.

### Au sein du secteur Am uniquement :

Une augmentation maximale cumulée de 200m<sup>2</sup> 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.

## **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 édicules 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 1,70 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## **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.

#### 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.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **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
<b>HABITATION</b>						
<b>Logement</b>	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions</u> :						
<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 30m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>– 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, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU ;</li> <li>– 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.</li> </ul>						
<b>Hébergement</b>	X	X	X	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</b>						
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Restauration</b>	X	X	X	V*	V*	X
<u>Conditions</u> :						
<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l'activité hôtelière sont autorisés ;</li> <li>– 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 500m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>						

	N	Ne	Nh	Np	Np1	Nj
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	X	X	X	V*	V*	X
<u>Conditions :</u>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens destinés à l'activité hôtelière sont autorisés ;</li> <li>– 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 500m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>						
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>						
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 <sup>2</sup> .						
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 <sup>2</sup> .						
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 <sup>2</sup> .						
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 <sup>2</sup> .						
Equipements sportifs	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>						
– Être en continuité des bâtiments existants ou d'une surface inférieure à 30m <sup>2</sup> .						
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>						
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
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X

	N	Ne	Nh	Np	Np1	Nj
<b>Exploitation forestière</b>	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.						
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>						
<b>Les piscines</b>	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.						
<b>Les abris de jardins</b>	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 <sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.						
<b>Les affouillements et exhaussements de sol</b>	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.						
<b>Les aménagements de sol liés au stationnement et aux voies</b>	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.						
<b>Les carrières et installations et constructions nécessaires à cette exploitation</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Le comblement de mares et espaces en eau protégés repérés sur le document graphique</b>	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 30m<sup>2</sup>.

### 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 20m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 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 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 1,70 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 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.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **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.

