



PLU

Plan Local d'Urbanisme de La Celle-les-Bordes

5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 31 mars 2016

Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 23 mars 2018

Mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 9 juin 2023

Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2025

Serge QUERARD

Maire de La Celle-les-Bordes



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	48
GLOSSAIRE	58
ANNEXES.....	62

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Celle-les-Bordes.

Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines (U)

- **La zone UA** correspond au village ancien de La Celle, des Bordes, des hameaux de La Villeneuve et du Maupas.
Elle comprend le secteur UAa.
- **La zone UH** correspond aux zones d'habitat résidentiel.
Elle comprend les secteurs UHa et UHb.
- **La zone UE** rassemble les équipements collectifs à vocation administrative, éducative, sportive, de loisirs, socioculturelle et technique.

Les zones agricoles (A)

- **La zone A** est dédiée à l'activité agricole. Afin de garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation, la zone A est inconstructible. Elle comprend le secteur Aa avec des possibilités de construction encadrées, le secteur Ab avec des possibilités de changement de destination et le secteur Ac permettant la construction de bâtiments liés à des exploitations agricoles.

Les zones Naturelles (N)

- **La zone N** couvre des espaces naturels ou forestiers à préserver.
Elle comprend le secteur Na.

Les 16 articles du PLU

Chaque zone du PLU comporte un règlement de 16 articles.

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

- **Les articles 1 et 2 permettent de définir ce qu'il est possible de construire**
 - *Article 1* : Les occupations ou utilisations du sol interdites
 - *Article 2* : Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions techniques dans lesquelles le terrain est constructible**
 - *Article 3* : Les accès et voiries
 - *Article 4* : La desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...)
 - *Article 5* : La superficie minimale des terrains constructibles
- **Les articles 6 à 10 définissent les modalités architecturales et urbaines de l'implantation des constructions sur la parcelle**
 - *Article 6* : L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
 - *Article 7* : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - *Article 8* : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - *Article 9* : L'emprise au sol des constructions
 - *Article 10* : La hauteur maximale des constructions

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

- **L'article 14 fixe une limite de constructibilité applicable à toute unité foncière de la zone qui est égale à la surface totale de surface de plancher constructible divisée par la surface de l'unité foncière**
 - *Article 14* : Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

- **Les articles 15 et 16 définissent des obligations en termes de performance énergétique et en réseaux de télécommunication**
 - *Article 15* : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales
 - *Article 16* : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Divisions foncières

Conformément à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issu de la division foncière.

Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions ou installations doit être assuré dans l'enceinte des propriétés.

En application de l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des

habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, les défrichements sont interdits.

Autorisation de défrichement

En dehors des espaces boisés classés, tout défrichement est soumis à autorisation du Préfet selon l'article L341-3 du Code forestier, dès lors qu'il concerne un bois de plus de un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la sienne, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare (seuil fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003).

Protection des lisières de bois et forêts

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

- En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, ces extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois feront l'objet d'une lecture au cas par cas afin de ne pas aggraver l'impact des constructions sur la lisière du massif forestier.
- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) la règle précédente ne s'applique pas.

Espaces paysagers et bâtis à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

- Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments paysagers peuvent prendre la forme de :
 - Zones de transition paysagère (ZTP) définies pour assurer la protection des fonds de jardins,
 - Zones humides à préserver,
 - Cônes de vues à protéger.

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Par ailleurs, les espaces en eaux repérés ne doivent pas être comblés et la ripisylve doit être maintenue. Ces espaces doivent être largement maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement.

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 repère des monuments, constructions et éléments bâtis et des murs à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions et éléments doivent être préservés. Toutefois, des aménagements ou démolitions partielles ponctuelles peuvent être autorisés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en co-visibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

Zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)

Dans les zones humides repérées sur le document graphique, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, conformément au plan de Parc du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Risque inondation – Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'urbanisme

Dans les zones concernées par un risque inondation (au titre des articles R123-11-b et R111-2 du Code de l'urbanisme) repérées sur le document graphique, et conformément à l'arrêté préfectoral R111-3 du 2 novembre 1992, valant PPRi (zone inondable de type B).

Il est interdit :

- de créer tout remblai non justifié par la protection des lieux fortement urbanisés,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier les clôtures pleines.

Il est obligatoire d'établir le premier plancher des constructions à 0,20 m au-dessus de la crue centennale.

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

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics ;
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - à la réalisation de réseaux ;
 - aux routes à grande circulation.
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

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

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Démolitions

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal en date du 09/11/2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Le permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à

compromettre la protection ou la mise en valeur des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située et des prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil municipal en date du 09/11/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire). La démolition des murs en pierre est interdite sauf pour l'aménagement d'accès. Les murs pleins en pierre ne pourront être transformés en murs bahut. En cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique.

Façades

En application de la délibération du Conseil municipal en date du 18/09/2014, le ravalement et les modifications de façades sont soumis à déclaration préalable sur le territoire de la commune.

Prévention du risque de retrait - gonflement des sols argileux

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation

La zone UA correspond aux villages anciens de La Celle et des Bordes ainsi que des hameaux de La Villeneuve et du Maupas. Ces centres traditionnels se caractérisent par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments avec ou sans étage surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, petites activités) qui doivent être conservées.

Elle comprend le secteur UAa plus aéré, moins dense que la zone UA.

ARTICLE UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, sauf en abri couvert et fermé, et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de carrières,
- Les aires d'accueil de gens du voyage, les habitats légers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement.

ARTICLE UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tout aménagement ou projet de construction doit prendre en compte les prescriptions programmatiques, architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Bordes », « La Villeneuve », « Le Maupas », ainsi que dans l'OAP transversale « Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ».

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions et aménagements autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels,
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés,
- Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière «**zone de transition paysagère**» portée au règlement graphique seuls sont autorisés :
 - ⇒ Les annexes, les garages et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 20 m²,
 - ⇒ Les piscines si elles ne sont pas couvertes.

ARTICLE UA3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et réglementation des accès aux voies ouvertes au public

UA3-1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

UA3-2 Voirie réalisée sur des terrains privés

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

UA4-1 Alimentation en eau potable

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

UA4-2 Assainissement

1. Eaux usées :

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

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

2. Eaux pluviales :

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

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Le débit de fuite maximum est défini par le SAGE Orge-Yvette. Le SAGE Orge-Yvette fixe un objectif de zéro rejet, avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont. A la date d'approbation du présent règlement, ce débit de fuite est fixé à 1L /s/ha pour une pluie de référence 67 mm sur 12 heures. La Celle-les-Bordes est sur le territoire du bassin versant de la Rémarde amont.

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

UA4-3 Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur l'unité foncière devront être enterrés.

ARTICLE UA5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA6-1 Règle générale

Dans la zone UA

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,

- soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, celui-ci doit être au minimum de 1 mètre et une clôture doit rétablir l'alignement.

Dans le secteur UAa

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres. Une clôture doit rétablir l'alignement.

UA6-2 Règles particulières

1. Les dispositions de l'article UA6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et dans le respect du patrimoine bâti ancien, conformément aux prescriptions de l'OAP « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti ».
2. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
3. Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée avec un recul différent de la règle définie à l'article UA6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA7-1 Règle générale

Dans la zone UA

Les constructions (principales ou annexes) peuvent être implantées sur une ou sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UAa

Les constructions (principales ou annexes) ne peuvent être implantées que sur une des deux limites séparatives latérales.

UA7-2 Règle en cas de retrait

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade située en vis-à-vis de la limite séparative doit être égale au moins à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ou les parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.

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

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

Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de la limite constructible de l'unité foncière située en fond de parcelle. Les constructions annexes doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de la limite constructible de l'unité foncière située en fond de parcelle.

UA7-3 Règles particulières

1. Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie aux articles l'article UA7-1 et UA7-2, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
2. Les dispositions des articles UA7-1 et UA7-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles des articles UA7-1 et UA7-2.
4. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
5. Les annexes (cf. définition en glossaire) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.
6. Les piscines couvertes ou non, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de toute limite séparative.
7. Pour les unités foncières dont au moins une limite séparative jouxte un élément hydrographique, toute construction doit être implantée à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de toute zone humide ou cours d'eau.

ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UA8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 6 mètres.

Si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 8 mètres.

UA8-2 Règle particulière

1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
 - les piscines non couvertes,
 - en cas d'isolation par l'extérieur,
 - les constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 4,50 mètres et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
2. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA9 - Emprise au sol des constructions

UA9-1 Règle générale

1. L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

Dans la zone UA

- Pour les premiers 500 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 30% de l'unité foncière
- Pour les m² compris au-delà de 500 m² l'emprise au sol est fixée à 15% de l'unité foncière

Dans le secteur UAa

- Pour les premiers 500 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 20% de l'unité foncière
- Pour les m² compris au-delà de 500 m² l'emprise au sol est fixée à 15% de l'unité foncière

2. Un maximum de 80% de l'emprise au sol peut être utilisé pour la réalisation de la construction principale, et un maximum de 20% pour les constructions et installations de toute autre nature que la construction principale (annexes, terrasse à plus de 0,60 m, piscine ...).

UA9-2 Règles particulières

L'emprise au sol maximum pour les constructions principales à usage d'habitation est fixée à 200 m² par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol maximum autorisée en application du présent article excède 200 m², elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés dont aucun n'excèdera 200 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA10 - Hauteur maximale des constructions

UA10-1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UA10-2 Règle générale

1. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.
2. Pour les constructions d'une superficie de moins de 20 m², la hauteur ne devra pas excéder 4,50 mètres.
3. La dalle finie du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au terrain naturel, pris au point le plus bas du périmètre de la construction projetée.

ARTICLE UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions destinées à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

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

Rappel : En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 « Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ».

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

UA11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

1. Les toitures

• Règle générale

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, les extensions modérées inférieures à 20 % de la surface bâtie existante peuvent déroger à cette règle des deux pentes de toiture, sous réserve de cohérence du projet avec le bâti existant et d'une bonne intégration du projet dans son contexte.

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement acceptée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

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

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale est autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives et d'arêtières sont interdites.

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

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

- **Règles applicables aux vérandas**

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

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

- **Règles applicables aux annexes**

Les constructions annexes pourront avoir un ou deux versants compris entre 40° et 45°.

Les annexes seront couvertes en tuiles plates traditionnelles ou en matériaux identiques à la construction principale.

- **Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les dispositifs ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence, d'une forme simple, non crénelée et composée avec les ouvertures en toiture et en façade.

2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas excéder 0,80 m de large et 1,20 m de haut.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux portes fenêtres.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.

Les portes de garage devront proposer un aspect à lames verticales.

3. Les façades

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

Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre, les ouvrages en ferronnerie, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

4. Les constructions annexes

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

UA11-2 Les éléments techniques

1. Les descentes d'eaux pluviales

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

2. Les édicules et gaines techniques

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

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

3. Les antennes

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

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

UA11-3 Les clôtures et les portails

1. Les clôtures

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

- **Sur voirie, les clôtures doivent être composées :**

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un barreaudage vertical simple ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

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

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

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

- **En limite séparative :**

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - ⇒ soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
 - ⇒ soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes), ou constituées de matériaux naturels (bois, canisse, bruyères etc.).

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

- **En fond de jardin :**

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

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

UA11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

UA11-5 Usages des propriétés

L'affectation des unités foncières à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, ou la commodité du voisinage, est interdite.

ARTICLE UA12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UA12-1 Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

- Une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement et sans qu'il ne soit exigé plus de 4 places par logement. (*exemple pour une construction habitable de 70 m² de surface de plancher, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement. Pour une construction habitable de 130 m², il est exigé 4 places de stationnement*)
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

2. Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat :

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

3. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

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

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

5. Dispositions particulières dans le cas d'une extension

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

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

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article UA12-1-1.

UA12-2 Normes techniques

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

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

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

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

UA12-3 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Voir les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UA13-1 Analyse paysagère du site

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

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

UA13-2 Règles générales

1. Les espaces libres

Au moins 50 % de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Un arbre est imposé par 200 m² d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

2. Aires de stationnement

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

3. Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant à l'article UA13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

4. Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. La liste des essences locales est annexée au présent règlement (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations).

UA13-3 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'urbanisme (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE UA15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le

ZONE UA

cadre minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UA16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Extrait du rapport de présentation

Cette zone, d'habitat résidentiel, délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité.

Elle comprend les secteurs UHa et UHb correspondant à des secteurs plus ou moins aérés.

ARTICLE UH1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, sauf en abri couvert et fermé, et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'ouverture de carrières,
- Les aires d'accueil de gens du voyage, les habitats légers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement.

ARTICLE UH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions et aménagements autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels,
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les caravanes ne peuvent être entreposées que dans des bâtiments fermés,
- Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière «**zone de transition paysagère**» portée au règlement graphique seuls sont autorisés :
 - ⇒ Les annexes, les garages et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 20 m²,
 - ⇒ Les piscines si elles ne sont pas couvertes.

ARTICLE UH3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et réglementation des accès aux voies ouvertes au public

UH3-1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,50 mètres.

UH3-2 Voirie réalisée sur des terrains privés

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

UH4-1 Alimentation en eau potable

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

UH4-2 Assainissement

1. Eaux usées :

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

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

2. Eaux pluviales :

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

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Le débit de fuite maximum est défini par le SAGE Orge-Yvette. Le SAGE Orge-Yvette fixe un objectif de zéro rejet, avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont. A la date d'approbation du présent règlement, ce débit de fuite est fixé à 1L/s/ha pour une pluie de référence 67 mm sur 12 heures. La Celle-les-Bordes est sur le territoire du bassin versant de la Rémarde amont.

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

UH4-3 Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur l'unité foncière devront être enterrés.

ARTICLE UH5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UH6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UH6-1 Règle générale

Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres. Une clôture doit rétablir l'alignement.

UH6-2 Règles particulières

1. Les dispositions de l'article UH6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
2. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
3. Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée avec un recul différent de la règle définie à l'article UH6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont

admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UH7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait. La longueur de la façade implantée sur la limite séparative ne doit pas excéder un linéaire de 20 mètres.

UH7-2 Règle en cas de retrait

Une clôture doit rétablir l'alignement avec les parcelles voisines.

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

Cette distance est portée au minimum à 8 mètres (5 mètres en secteur UHa) en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. (*La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement*).

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

Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres (8 mètres en secteur UHa) de la limite constructible de l'unité foncière située en fond de parcelle. Les constructions annexes doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de la limite constructible de l'unité foncière située en fond de parcelle.

UH7-3 Règles particulières

1. Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie aux articles l'article UH7-1 et UH7-2, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
2. Les dispositions des articles UH7-1 et UH7-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
3. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles des articles UH7-1 et UH7-2.
4. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
5. Les annexes (cf. définition en glossaire) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.
6. Les piscines couvertes ou non, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de toute limite séparative.
7. Pour les unités foncières dont au moins une limite séparative jouxte un élément hydrographique, toute construction doit être implantée à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de toute zone humide ou cours d'eau.

ARTICLE UH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UH8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 10 mètres.

UH8-2 Règle particulière

1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
 - les piscines non couvertes,
 - en cas d'isolation par l'extérieur,
 - les constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 4,50 mètres et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
2. La distance minimale de retrait entre une construction principale et une annexe ainsi qu'entre deux annexes est fixée à 4 mètres minimum.
3. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UH9 - Emprise au sol des constructions

UH9-1 Règle générale

1. L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

Dans la zone UH

- Pour les premiers 1000 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 20% de l'unité foncière
- Pour les m² compris au-delà de 1000 m² l'emprise au sol est fixée à 15% de l'unité foncière

Dans le secteur UHa

- L'emprise au sol est fixée à 20% de l'unité foncière

Dans le secteur UHb

- Pour les premiers 1000 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 15% de l'unité foncière
- Pour les m² compris au-delà de 1000 m² l'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière

2. Un maximum de 80% de l'emprise au sol peut être utilisé pour la réalisation de la construction principale, et un maximum de 20% pour les constructions et installations de toute autre nature que la construction principale (annexes, terrasse à plus de 0,60 m, piscine, ...).

UH9-2 Règles particulières

L'emprise au sol maximum pour les constructions principales à usage d'habitation est fixée à 200 m² par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol maximum autorisée en application du présent article excède 200 m², elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés dont aucun n'excèdera 200 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UH10 - Hauteur maximale des constructions

UH10-1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UH10-2 Règle générale

1. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.
2. Pour les constructions d'une superficie de moins de 20 m², la hauteur ne devra pas excéder 4,50 mètres.
3. La dalle finie du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au terrain naturel, pris au point le plus bas du périmètre de la construction projetée.

ARTICLE UH11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions destinées à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

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

Rappel : En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 « Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ».

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

UH11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

1. Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, les extensions modérées inférieures à 20 % de la surface bâtie existante peuvent déroger à cette règle des deux pentes de toiture, sous réserve de cohérence du projet avec le bâti existant et d'une bonne intégration du projet dans son contexte.

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement acceptée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

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

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale est autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives et d'arêtières sont interdites.

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

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

- **Règles applicables aux vérandas**

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

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

- **Règles applicables aux annexes**

Les constructions annexes pourront avoir un ou deux versants compris entre 40° et 45°.

Les annexes seront couvertes en tuiles plates traditionnelles ou en matériaux identiques à la construction principale.

- **Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les dispositifs ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de dispositifs reste d'une forme simple, non crénelée.

2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas excéder 0,80 m de large et 1,20 m de haut.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux portes-fenêtres.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.

Les portes de garage devront proposer un aspect à lames verticales.

3. Les façades

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

Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre, les ouvrages en ferronnerie, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

4. Les constructions annexes

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

UH11-2 Les éléments techniques

1. Les descentes d'eaux pluviales

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

2. Les édicules et gaines techniques

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

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

3. Les antennes

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

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

UH11-3 Les clôtures et les portails

1. Les clôtures

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

• Sur voirie, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un barreaudage vertical simple ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

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

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

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

- **En limite séparative :**

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - ⇒ soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
 - ⇒ soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes), ou constituées de matériaux naturels (bois, canisse, bruyères etc.).

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

- **En fond de jardin :**

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

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

UH11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

UH11-5 Usages des propriétés

L'affectation des unités foncières à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, ou la commodité du voisinage, est interdite.

ARTICLE UH12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UH12-1 Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

- Une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement et sans qu'il ne soit exigé plus de 4 places par logement. (*exemple pour une construction habitable de 70 m² de surface de plancher, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement. Pour une construction habitable de 130 m², il est exigé 4 places de stationnement*)
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

2. Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat :

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

3. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.
- Les places commandées sont interdites.

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

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

5. Dispositions particulières dans le cas d'une extension

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

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

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article UH12-1-1.

UH12-2 Normes techniques

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

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

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

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

UH12-3 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Voir les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UH13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UH13-1 Analyse paysagère du site

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

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

UH13-2 Règles générales

1. Les espaces libres

Au moins 50 % de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Un arbre est imposé par 200 m² d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

2. Aires de stationnement

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

3. Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant à l'article UH13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

4. Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. La liste des essences locales est annexée au présent règlement (Consulter le guide éco jardin publié par le Parc naturel régional pour davantage de préconisations).

UH13-3 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE UH14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE UH15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

ARTICLE UH16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation

La zone UE rassemble les équipements collectifs à vocation administrative, éducative, sportive, de loisirs, socioculturelle et technique.

ARTICLE UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, sauf en abri couvert et fermé, et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de carrières,
- Les aires d'accueil de gens du voyage, les habitats légers,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration, ou à enregistrement.

ARTICLE UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- À l'intérieur du site urbain constitué au droit du groupe scolaire (cf. « protection des lisières de bois et forêts » dans les dispositions générales du présent règlement), les constructions sont autorisées uniquement au sein du polygone d'implantation des constructions défini sur le plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions et aménagements autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels,
- Les constructions et changement de destination à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et réglementation des accès aux voies ouvertes au public

UE3-1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,50 m.

UE3-2 Voirie réalisée sur des terrains privés

Sans objet

ARTICLE UE4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

UE4-1 Alimentation en eau potable

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

UE4-2 Assainissement

1. Eaux usées :

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

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

2. Eaux pluviales :

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

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Le débit de fuite maximum est défini par le SAGE Orge-Yvette. Le SAGE Orge-Yvette fixe un objectif de zéro rejet, avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont. A la date d'approbation du présent règlement, ce débit de fuite est fixé à 1L /s/ha pour une pluie de référence 67 mm sur 12 heures. La Celle-les-Bordes est sur le territoire du bassin versant de la Rémarde amont.

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

UE4-3 Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur l'unité foncière devront être enterrés.

ARTICLE UE5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

À l'intérieur du site urbain constitué au droit du groupe scolaire, les constructions peuvent être implantées uniquement au sein du polygone d'implantation des constructions défini sur le plan de zonage.

ARTICLE UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

À l'intérieur du site urbain constitué au droit du groupe scolaire, les constructions peuvent être implantées uniquement au sein du polygone d'implantation des constructions défini sur le plan de zonage.

ARTICLE UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

À l'intérieur du site urbain constitué au droit du groupe scolaire, les constructions peuvent être implantées uniquement au sein du polygone d'implantation des constructions défini sur le plan de zonage.

ARTICLE UE9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UE10 - Hauteur maximale des constructions

UE 10-1 Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général si les impératifs techniques le justifient. Néanmoins, à l'intérieur du polygone d'implantation des constructions défini sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.

ARTICLE UE11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions destinées à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

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

Rappel : En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 « Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ».

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

UE11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

1. Les toitures

• Règle générale

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

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement tolérée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

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

Les toitures permettant le stockage d'eaux pluviales sur les bâtiments publics est autorisée.

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives et d'arêtières sont interdites.

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

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

- **Règles applicables aux vérandas**

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

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

- **Règles applicables aux annexes**

Les annexes à un seul versant sont autorisées.

Les annexes seront couvertes en tuile plate traditionnelle ou en matériaux identiques à la construction principale.

- **Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les dispositifs ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de dispositifs reste d'une forme simple, non crénelée.

2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

3. Les façades

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

Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

UE11-2 Les éléments techniques

1. Les descentes d'eaux pluviales

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

2. Les édicules et gaines techniques

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

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

3. Les antennes

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

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

UE11-3 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

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

ARTICLE UE12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE UE13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

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

ARTICLE UE14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE UE15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

ARTICLE UE16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation

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

Elle comprend le secteur Aa incluant des ensembles bâtis liés à des exploitations agricoles.

Elle comprend également le secteur Ab composé de bâtiments agricoles ou anciennement agricoles situés en centre bourg pouvant accepter des changements de destination dans l'emprise des bâtiments existants.

Elle comprend le secteur Ac permettant la construction de bâtiments liés à des exploitations agricoles.

ARTICLE A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article A2.

ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A

1. Les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10.000 m² et à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m².
Ils devront être conçus comme des constructions légères en bois, ouvertes au moins sur un côté, sans fondations, sans plancher ni dalle coulée et établis à 50 mètres au moins des habitations. Ils devront être localisés de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage et être peu visibles du domaine public.
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole ou forestière ou s'ils sont d'intérêt collectif.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique), tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Dans le secteur Aa, sont admis en outre

1. Les constructions, extensions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que l'aménagement des bâtiments existants pour le tourisme à la ferme et les gîtes ruraux en respectant le patrimoine bâti et les préconisations de l'OAP « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti ».
2. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux activités agricoles ne pourront être réalisées qu'en contiguïté, par extension ou aménagement des bâtiments existants.
3. Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole devront être localisées sur leur emprise foncière de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage, elles seront dans la mesure du possible adossées à des éléments de paysage ou à des éléments naturels tels que talus, bois, bosquet...
Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.
Leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les annexes à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 20 m², et les piscines si elles ne sont pas couvertes.
5. Pour l'application des dispositions des paragraphes précédents, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalente à l'activité minimale d'assujettissement, défini par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Dans le secteur Ab, seuls sont admis :

1. Les changements de destination des bâtiments en habitation, dans le respect des prescriptions de l'OAP "Protection et mise en valeur du patrimoine bâti".

2. Les changements de destination des bâtiments en artisanat, bureau et services s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. Toutefois, ces changements de destination (1 et 2) ne pourront être réalisés que dans l'emprise des bâtiments anciens, construits en maçonnerie de pierres.
4. Les annexes à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 20 m², et les piscines si elles ne sont pas couvertes.

Dans le secteur Ac, seuls sont admis :

1. Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
2. Les constructions nouvelles devront être localisées sur leur emprise foncière de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage, elles seront dans la mesure du possible adossées à des éléments de paysage ou à des éléments naturels tels que talus, bois, bosquet...
Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.
Leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Lors de l'implantation de bâtiment agricole, le secteur Ac de l'unité foncière devra faire l'objet d'un entourage boisé d'environ 6 m de large.
4. Pour l'application des dispositions des paragraphes précédents, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol).

ARTICLE A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et réglementation des accès aux voies ouvertes au public

A3-1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,50 m.

A3-2 Voirie réalisée sur des terrains privés

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

A4-1 Alimentation en eau potable

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

A4-2 Assainissement

1. Eaux usées :

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

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

2. Eaux pluviales :

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

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Le débit de fuite maximum est défini par le SAGE Orge-Yvette. Le SAGE Orge-Yvette fixe un objectif de zéro rejet, avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont. A la date d'approbation du présent règlement, ce débit de fuite est fixé à 1L /s/ha pour une pluie de référence 67 mm sur 12 heures. La Celle-les-Bordes est sur le territoire du bassin versant de la Rémarde amont.

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

A4-3 Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur l'unité foncière devront être enterrés.

ARTICLE A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et cours communes.

Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales.

Dans le secteur Ab

Une clôture doit rétablir l'alignement.

A6-2 Règles particulières

Les dispositions de l'article A6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

A7-2 Règles particulières

1. Les dispositions de l'article A7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article A6-1.
3. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
4. Les piscines doivent être implantées en retrait de 5,00 mètres minimum de toute limite séparative.
5. Dans le secteur Ab, la règle de retrait de 8 mètres ne s'applique pas aux extensions et annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.
Toutefois, l'implantation de l'annexe ou l'extension de 20m² d'emprise au sol devra être en continuité de la construction existante, tout en conservant la cour de ferme.

ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A8-1 Règle générale

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

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

A8-1 Règle particulière

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

ARTICLE A9 - Emprise au sol des constructions

A9-1 Règle générale**Dans le secteur Aa**

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'emprise au sol des extensions est limitée à 40 m² par habitation à la date d'approbation du présent règlement.

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur Ab

Les changements de destination ne pourront être réalisés que dans l'emprise des bâtiments anciens, construits en maçonnerie de pierres.

Dans le secteur Ac

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à 20% de la partie située dans le secteur Ac de l'unité foncière.

A9-2 Règle particulière

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

ARTICLE A10 - Hauteur maximale des constructions

A10-1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

A10-2 Règle générale

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut, toutefois, la hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 3,50 mètres et celle des annexes 4,50 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.

ARTICLE A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions destinées à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

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

Rappel : En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 « Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ».

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

A11-1 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

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

A11-2 Usages des propriétés

L'affectation des unités foncières à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, ou la commodité du voisinage, est interdite.

a) Règles applicables à tout type de constructions autorisées à l'exclusion des constructions à usage agricole**A11-3 Composition générale et volumétrie des constructions****1. Les toitures****• Règle générale**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 40° et 45°.

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement acceptée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

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

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale est autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives et d'arêtières sont interdites.

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

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

- **Règles applicables aux vérandas**

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

Les matériaux transparents rigides tels que le verre ou le polycarbonate pourront être acceptés.

- **Règles applicables aux annexes**

Les constructions annexes pourront avoir un ou deux versants compris entre 40° et 45°.

Les annexes seront couvertes en tuiles plates traditionnelles ou en matériaux identiques à la construction principale.

- **Règles applicables aux abris pour animaux**

Leurs couvertures seront à une pente minimum de 10° et pourront être réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

- **Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les dispositifs ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de dispositifs reste d'une forme simple, non crénelée.

2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas excéder 0,80 m de large et 1,20 m de haut.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

3. Les façades

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

Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre, les ouvrages en ferronnerie, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

4. Les constructions annexes

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

A11-4 Les éléments techniques

1. Les descentes d'eaux pluviales

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

2. Les édicules et gaines techniques

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

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

3. Les antennes

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

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

A11-5 Les clôtures et les portails non liés à l'activité agricole ou forestière

1. Les clôtures

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

- **Sur voirie, les clôtures doivent être composées :**

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un barreaudage vertical simple ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage à mailles larges, perméable à la petite faune, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

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

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

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

- **En limite séparative :**

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - ⇒ soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
 - ⇒ soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes), ou constituées de matériaux naturels (bois, canisse, bruyères etc.).

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

- **En fond de jardin :**

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

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

A11-6 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

b) Règles applicables aux constructions à usage agricole

A11-7 Aspect extérieur des bâtiments d'exploitation agricole

Une toiture pourra, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, être exécutée en tôle nervurée pré peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

A11-8 Les clôtures et les portails liés à l'activité agricole ou forestière

Ils ne sont pas soumis à déclaration.

Les seules clôtures autorisées sont des clôtures de type agricole ou forestière fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 mètre.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

A11-9 Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable

Dans le secteur Aa, ils sont autorisés sur les toitures des hangars et bâtiments agricoles non identifiés comme « éléments de patrimoine » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve :

- qu'ils soient peu visibles de la voie publique,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient de forme rectangulaire et qu'ils couvrent d'un seul tenant la totalité ou la quasi-totalité des pans de toiture.

ARTICLE A12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Ces obligations ne concernent que les secteurs **Aa** et **Ab**.

A12-1 Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à destination d'habitation (y compris les gîtes ruraux) :

- Une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, sans qu'il ne soit exigé plus de 4 places par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

2. Dispositions particulières dans le cas d'une extension

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

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

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article A12-1-1.

A12-2 Normes techniques

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

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

A12-3 Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Voir les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

A13-1 Analyse paysagère du site

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

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

A13-2 Espaces paysagers inconstructibles.

Les plans de zonage identifient des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction ni aménagement de nature à porter atteinte à leur vocation. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

A13-3 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE A14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE A15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

ZONE A

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public (voir l'article A11-1).

ARTICLE A16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation

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

Elle comprend le secteur Na incluant des ensembles bâtis anciens, d'origine agricole, ayant changé de destination.

ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article N2.

Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation.

Par ailleurs, l'installation de caravanes est interdite.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N et le secteur Na

1. Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique), tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.
2. Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois.
3. Les extensions de bâtiments nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que les constructions à usage d'équipement public dans la limite de 60m² d'emprise au sol auxquels sont ajoutés 10% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement (zones A et N confondues).
Les nouvelles constructions ne pourront être réalisées qu'en contiguïté, par extension ou aménagement des bâtiments existants. Elles devront être localisées de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage.
4. Les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 10.000 m² et à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m².
Ils devront être conçus comme des constructions légères en bois, ouvertes au moins sur un côté, sans fondations, sans plancher ni dalle coulée et établis à 50 mètres au moins des habitations. Ils devront être localisés de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage et être peu visibles du domaine public.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole ou forestière ou s'ils sont d'intérêt collectif.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
7. Pour l'application des dispositions liées à une activité agricole, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol).

Dans le secteur Na sont admis en outre

1. Les changements de destination des bâtiments en artisanat, activités hôtelières et para-hôtelières, bureaux et services s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Toutefois, ces changements de destination ne pourront être réalisés que dans l'emprise des bâtiments anciens, construits en maçonnerie de pierres.

ARTICLE N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et règlementation des accès aux voies ouvertes au public

N3-1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,50 m.

N3-2 Voirie réalisée sur des terrains privés

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

N4-1 Alimentation en eau potable

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

N4-2 Assainissement**1. Eaux usées :**

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

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

2. Eaux pluviales :

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

L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Le débit de fuite maximum est défini par le SAGE Orge-Yvette. Le SAGE Orge-Yvette fixe un objectif de zéro rejet, avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont. A la date d'approbation du présent règlement, ce débit de fuite est fixé à 1L /s/ha pour une pluie de référence 67 mm sur 12 heures. La Celle-les-Bordes est sur le territoire du bassin versant de la Rémarde amont.

Toute installation artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de

traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

N4-3 Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur l'unité foncière devront être enterrés.

ARTICLE N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et cours communes.

Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales.

N6-2 Règles particulières

Les dispositions de l'article N6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

N7-2 Règles particulières

1. Les dispositions de l'article N7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 10 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article N6-1.
3. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N8-1 Règle générale

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

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

N8-2 Règle particulière

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

ARTICLE N9 - Emprise au sol des constructions

N9-1 Règle générale

1. Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois.

Dans le secteur Na

Les bâtiments d'habitation, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes, peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. L'emprise au sol des extensions est limitée à 40 m² à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE N10 - Hauteur maximale des constructions

N10-1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

N10-2 Règle générale

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut, toutefois, la hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 3,50 mètres et celle des annexes 4,50 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

N10-3 Règle particulière

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du dit règlement ne respecte pas les dispositions fixées à l'article N10-2, les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du-dit règlement.

ARTICLE N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions destinées à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

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

Rappel : En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions architecturales, paysagères et de composition urbaine inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 « Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ».

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

N11-1 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

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

N11-2 Usages des propriétés

L'affectation des unités foncières à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité, ou la commodité du voisinage, est interdite.

a) Règles applicables à certains bâtiments présentant un caractère particulier et non vernaculaire et rural

1. La démolition des constructions n'est pas autorisée. Toutefois, la démolition des adjonctions ou appentis est autorisée si elle permet un retour à un état d'origine et si ces adjonctions portent atteinte à la cohérence du bâti.
2. Les extensions mesurées (20% de l'emprise au sol) sont autorisées et doivent être effectuées avec les mêmes types de matériaux de façade et de couverture correspondant à leur époque de construction.
3. Toute modification ou extension mesurée portant atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale du bâti n'est pas autorisée. L'homogénéité architecturale du bâtiment doit être respectée, ainsi, les interventions architecturales ne doivent pas apporter de différences dans les traitements de chacune des parties (ravalements, matériaux de revêtement ou de couverture, matériaux et traitement des menuiseries, clôture).
4. Ces constructions doivent être entretenues et, si nécessaire, restaurées.

L'entretien de ces constructions doit s'effectuer en maintenant les éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

La restauration des constructions doit être effectuée avec les mêmes types de matériaux de façade et de couverture correspondant à leur époque de construction et doit assurer la restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (chaînage d'angle, pilier, bandeau d'étage, modénatures d'enduits, persiennes par exemple...).

Les menuiseries font partie intégrante du caractère des façades, à ce titre, elles doivent être conservées dans leurs dispositions d'origine ou remplacées selon ces mêmes dispositions (proportions, découpage, matériaux, etc.).

b) Règles applicables à tout type de constructions autorisées à l'exclusion des constructions à usage agricole**N11-3 Composition générale et volumétrie des constructions****1. Les toitures****• Règle générale**

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

Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent comporter deux versants compris entre 40° et 45°.

Toutefois, les extensions modérées inférieures à 20 % de la surface bâtie existante peuvent déroger à cette règle des deux pentes de toiture, sous réserve de cohérence du projet avec le bâti existant et d'une bonne intégration du projet dans son contexte.

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²). La tuile petit moule 22/m² brunie dans la masse, pourra être exceptionnellement tolérée. Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées.

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

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les rives des couvertures seront scellées, les tuiles de rives et d'arêtières sont interdites.

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

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

• Règles applicables aux vérandas

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

Les matériaux transparents rigides tels que le verre ou le polycarbonate pourront être acceptés.

• Règles applicables aux annexes

Les annexes à un seul versant sont autorisées.

Les annexes seront couvertes en tuile plate traditionnelle ou en matériaux identiques à la construction principale.

- **Règles applicables à la mise en œuvre de système de production d'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les dispositifs ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de dispositifs reste d'une forme simple, non crénelée.

2. Les ouvertures en toiture et en façade

Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et de son environnement.

Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas excéder 0,80 m de large et 1,20 m de haut.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux portes-fenêtres.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.

Les portes de garage devront proposer un aspect à lames verticales.

3. Les façades

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

Les différents murs d'un bâtiment doivent être exécutés en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne.

Les dalles en console, les balcons, les marquises, les pavés de verre, les ouvrages en ferronnerie, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

4. Les constructions annexes

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

N11-4 Les éléments techniques

1. Les descentes d'eaux pluviales

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

2. Les édicules et gaines techniques

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

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

3. Les antennes

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

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

N11-5 Les clôtures et portails non liés à l'activité agricole ou forestière

1. Les clôtures

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés

- **Sur voirie, les clôtures doivent être composées :**

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un barreaudage vertical simple d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage à mailles larges, perméable à la petite faune, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

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

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

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

- **En limite séparative :**

- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - ⇒ soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
 - ⇒ soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes), ou constituées de matériaux naturels (bois, canisse, bruyères etc.).

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

- **En fond de jardin :**

Lorsque la limite du fond de jardin jouxte une zone naturelle (N) ou agricole (A), les nouvelles clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

2. Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2,20 mètres.

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

N11-6 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation et à la restauration des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

c) Règles applicables aux constructions à usage agricole

N11-3 Composition générale et volumétrie des constructions

Une toiture pourra, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, être exécutée en tôle nervurée pré peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

- **Règles applicables aux abris pour animaux**

Leurs couvertures seront à une pente minimum de 10° et pourront être réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

N11-8 Les clôtures et les portails liés à l'activité agricole ou forestière

Ils ne sont pas soumis à déclaration.

Les seules clôtures autorisées sont des clôtures de type agricole ou forestière fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 mètre.

Le portail d'entrée doit être installé suffisamment en recul de l'alignement pour éviter que les manœuvres ou l'arrêt des véhicules ne constituent une gêne sur la voie publique.

ARTICLE N12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

N13-1 Analyse paysagère du site

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

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

N13-2 Espaces paysagers inconstructibles

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

N13-3 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE N14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE N15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

ZONE N

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

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public (voir l'article N11-1).

ARTICLE N16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

GLOSSAIRE

Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

ALIGNEMENT

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

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

ANNEXE

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

C'est une construction de même nature (matériaux et couleurs utilisés) que la construction principale. La toiture présente une ou deux pentes comprises entre 40° et 45°. La hauteur au faîtage est fixée à 4,50 mètres.

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il est désormais remplacé par le coefficient d'emprise au sol (CES).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Par opposition aux constructions annexes, la construction principale désigne la principale construction de l'unité foncière dédiée à l'habitat, l'activité ou les équipements.

EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette emprise au sol s'apprécie par rapport à l'assiette foncière contenue dans la zone.

Précision dans le cas d'un terrain concerné par plusieurs zones. Le calcul de l'emprise au sol est réalisé à partir de la surface du terrain contenue dans chacune des zones.

Exemple : pour un terrain d'une superficie de 800 m² en zone UA, l'emprise au sol maximale autorisée est la suivante :

$$\begin{aligned}
 & 30 \% \times 500 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2 \\
 & + 15 \% \times 300 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2 \qquad \rightarrow \text{TOTAL} = 195 \text{ m}^2 \text{ d'emprise au sol.}
 \end{aligned}$$

Sur ce total de 195 m² :

- 80 % peuvent être affectés à la construction principale, soit 156 m²

- 20 % peuvent être affectés à tout autre type de construction et aménagement, soit 39 m².

ENDUIT

Mélange pâteux ou mortier, avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement, d'autres caractéristiques, à l'extérieur, pour la protéger des intempéries et, souvent, constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades latérales sont généralement appelées des pignons.

FAÎTAGE

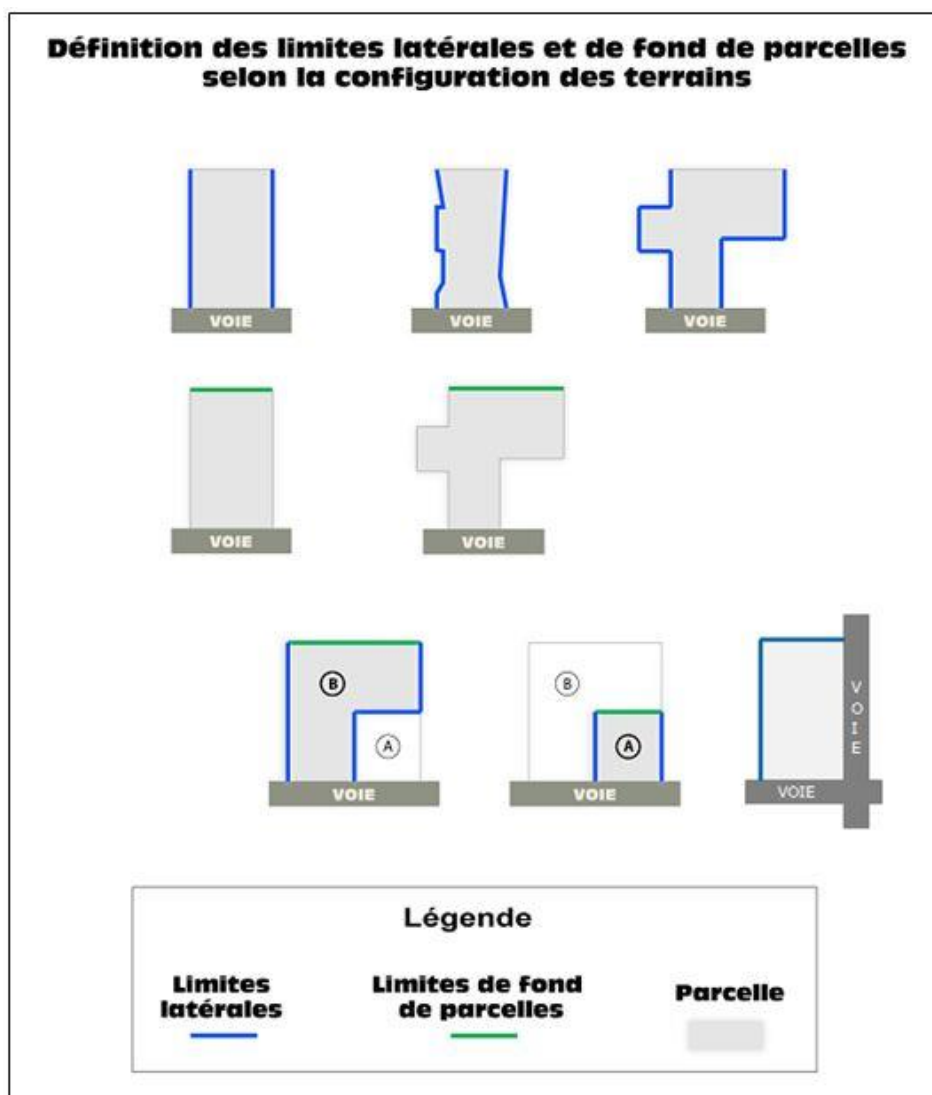
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant, pris du point le plus bas du périmètre de la construction projetée, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

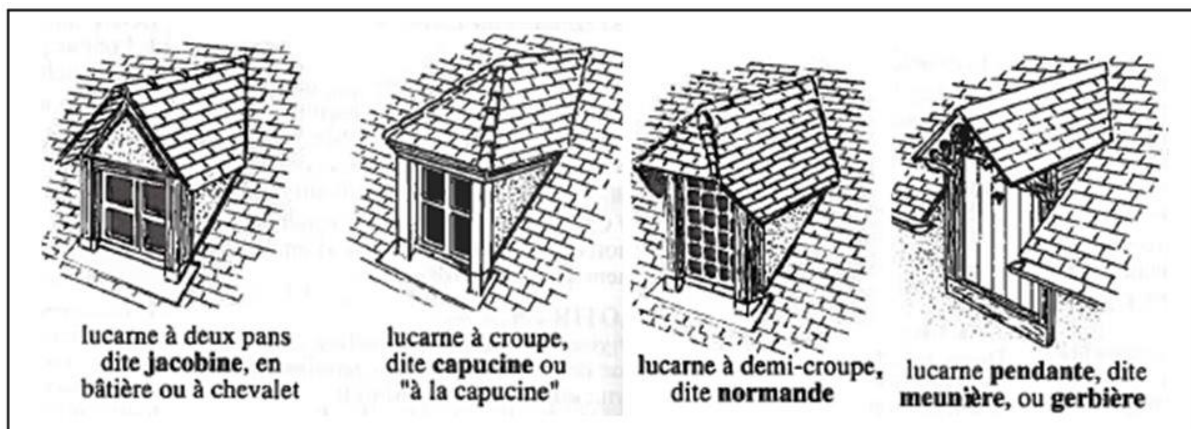
LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.



LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.

**OUVERTURE CRÉANT OU NE CRÉANT PAS UNE VUE**

Sont considérées comme des ouvertures assurant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres non opaques ;
- les portes-fenêtres non opaques ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérées comme des ouvertures assurant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ou opaque ;
- les marches et paliers des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture. Dans les immeubles modernes, on a pris l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades, bien que la façade principale de nombreuses constructions anciennes soit un mur pignon, souvent sur rue.

PLACE COMMANDEE

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

SOUBASSEMENT

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade, parfois aussi en retrait, par arrêt d'un enduit suivant une ligne horizontale à une quinzaine de cm au-dessus du sol.

SURFACE DE PLANCHER

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ANNEXES

ANNEXE 1 - Correspondances des codes couleurs du guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse avec les codes couleurs du système RAL



Palette A - Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

Pour les façades

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
A01	060 90 10	
A02	085 90 10	
A03	090 90 10	
A04	095 90 10	
A05	050 80 10	
A06	070 90 10	
A07	080 90 10	
A08	095 80 10	
A09	050 70 30	
A10	060 80 20	
A11	070 80 20	
A12	085 80 20	
A13	040 60 30	
A14	060 70 20	
A15	070 70 30	
A16	075 70 20	
A17	030 50 30	
A18	050 60 30	
A19	060 60 30	
A20		1019

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
A21	080 90 10	
A22	150 80 10	
A23	220 80 05	
A24	030 50 10	
A25	080 80 10	
A26	110 70 20	
A27	160 70 05	
A28	040 40 30	
A29	240 70 05	
A30		6021
A31	220 70 15	
A32		3004
A33	300 50 05	
A34	180 60 20	
A35	210 50 20	
A36	010 20 15	
A37	020 40 20	
A38	170 40 10	
A39	230 20 20	
A40	020 20 05	

Palette **B** - Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

Pour les façades

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
B01	100 90 10	
B02	085 90 10	
B03	090 90 10	
B04	095 90 10	
B05	060 80 10	
B06	070 90 10	
B07	085 90 20	
B08	080 90 10	
B09	050 80 20	
B10	070 80 30	
B11	075 80 40	
B12	085 80 20	
B13	050 70 30	
B14	060 70 30	
B15	070 70 40	
B16	075 70 20	
B17	050 60 30	
B18	070 70 20	
B19	070 70 30	
B20	060 70 05	

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
B21	080 90 10	
B22	100 70 20	
B23	220 80 05	
B24	030 50 10	
B25	080 80 10	
B26	150 70 10	
B27	200 70 05	
B28		3009
B29	240 80 05	
B30	100 60 10	
B31	190 60 10	
B32		3004
B33	240 70 05	
B34	095 40 30	
B35	220 70 15	
B36	010 20 15	
B37	250 50 10	
B38	170 40 10	
B39	230 20 20	
B40	020 20 05	

Palette C - Les maisons bourgeoises

Pour les façades

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
C01	060 90 10	
C02	085 90 10	
C03	090 90 10	
C04	095 90 10	
C05	050 80 10	
C06	070 90 10	
C07	075 90 20	
C08		1015
C09	050 70 30	
C10	060 80 20	
C11	070 80 30	
C12	075 80 20	
C13	040 60 30	
C14	060 70 40	
C15	070 70 40	
C16	060 70 10	
C17	040 50 30	
C18	060 60 20	
C19	060 60 30	
C20		1019

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
C21	080 90 10	
C22	100 70 20	
C23	230 70 10	
C24	030 50 10	
C25	080 80 10	
C26	150 70 10	
C27	200 70 05	
C28		3009
C29	220 80 05	
C30	100 60 10	
C31	210 50 20	
C32		3004
C33	240 70 05	
C34	095 40 30	
C35	230 20 20	
C36	010 20 15	
C37	250 50 10	
C38	170 40 10	
C39	200 20 10	
C40	020 20 05	

Palette D - Les grands bâtiments isolés

Pour les bardages ACIER

Référence Parc	RAL
D01	7044
D02	075 70 10
D03	7034
D04 + toits	8025
D05	7036
D06	1019
D07	6003
D08	8004
D09	7042
D10	7006
D11 + toits	6005
D12 + toits	8012
D13 + toits	7015
D14 + toits	7022
D15	7033
D16 + toits	8014

Pour les bardages BOIS

Référence Parc	
D17	Voir le nuancier du PNR
D18	Voir le nuancier du PNR
D19	Voir le nuancier du PNR
D20	Voir le nuancier du PNR
D21	Voir le nuancier du PNR
D22	Voir le nuancier du PNR
D23	Voir le nuancier du PNR
D24	Voir le nuancier du PNR
D25	Voir le nuancier du PNR

Pour les menuiseries

Référence Parc	RAL
D26	1013
D27	1019
D28	8012
D29	7044
D30	6013
D31	6003
D32	7035
D33	7036
D34	7015

Palette E- Les devantures commerciales

Référence Parc	RAL Désign	RAL Classique
E01	060 90 10	
E02	080 90 10	
E03	000 55 00	
E04	250 50 10	
E05	070 80 20	
E06		3009
E07		3004
E08	010 20 15	
E09	150 70 10	
E10	110 70 20	
E11	095 40 30	
E12	070 40 10	
E13		6021
E14	180 40 30	
E15	170 40 10	
E16	200 20 10	
E17	200 70 05	
E18	220 70 15	
E19	200 30 33	
E20	230 20 20	



ANNEXE 2 - Essences d'arbres et d'arbustes préconisées par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

ESSENCES D'ARBUSTRES PRÉCONISÉES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE						
	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		X		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		X		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		X		
Erbre champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	X			

Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	4	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)	2-7	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	2-4	Haie vive		X		X
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8	Haie vive		X		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	1-3	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4	Haie vive, taillée		X		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies:

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Entretien:

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

ESSENCES D'ARBRES PRÉCONISÉES PAR LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erbable champêtre (acer campestre)	10-20	X	X		
Erbable plane (Acer platanoïdes)	15-30		X		
Erbable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30				
Poirier sauvage (Pyrus pyraëster)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				