

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORPHIN

[ DÉPARTEMENT DES YVELINES ]



## LE RÈGLEMENT ( LA PIÈCE 5 )

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrit par la délibération du 19 février 2015,  
Arrêté par la délibération du 27 novembre 2017,  
Approuvé par la délibération du .

---

16 octobre 2018

# SOMMAIRE

|                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>LES DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                              | <b>3</b>   |
| <b>1. LE REGLEMENT .....</b>                                         | <b>16</b>  |
| TITRE 1.1. ....                                                      | 17         |
| LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....                | 17         |
| <i>CHAPITRE 1.1.1. ....</i>                                          | <i>18</i>  |
| <i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</i>                | <i>18</i>  |
| <i>CHAPITRE 1.1.2. ....</i>                                          | <i>32</i>  |
| <i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH .....</i>               | <i>32</i>  |
| <i>CHAPITRE 1.1.9. ....</i>                                          | <i>44</i>  |
| <i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....</i>                | <i>44</i>  |
| <i>CHAPITRE 1.1.12.....</i>                                          | <i>53</i>  |
| <i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US.....</i>                | <i>53</i>  |
| TITRE 1.2. ....                                                      | 62         |
| LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....             | 62         |
| <i>CHAPITRE 2.1. ....</i>                                            | <i>63</i>  |
| <i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES</i>                                  |            |
| <i>À LA ZONE 1AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS .....</i>             | <i>63</i>  |
| TITRE 1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....    | 75         |
| <i>CHAPITRE 1.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</i> | <i>76</i>  |
| TITRE 1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES                              |            |
| AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....                            | 87         |
| <i>CHAPITRE 1.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</i> | <i>88</i>  |
| <b>2. LES ANNEXES PROPRES .....</b>                                  | <b>97</b>  |
| <b>DU REGLEMENT .....</b>                                            | <b>97</b>  |
| TITRE 2.1. LES ESPACES PARTICULIERS .....                            | 98         |
| <i>CHAPITRE 2.1.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE .....</i> | <i>98</i>  |
| <i>CHAPITRE 2.1.2. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE .....</i>    | <i>100</i> |
| <i>CHAPITRE 2.1.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</i>                | <i>102</i> |
| TITRE 2.2. LE GLOSSAIRE .....                                        | 103        |
| TITRE 2.3. LE GUIDE DES COULEURS DU BÂTI .....                       | 113        |

## LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) d'Orphin est établi dans le cadre défini par les articles L.151-2 et R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme <sup>1</sup>. Cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ( P.A.D.D.), il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 et destinées à mettre en œuvre le P.A.D.D..

## **ARTICLE P.1. LE CHAMP DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal d'Orphin. Ses dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

## **ARTICLE P.2. LA DIVISION DU TERRITOIRE**

Le Plan Local d'Urbanisme d'Orphin (le document graphique du P.L.U.) découpe le territoire communal en zones urbaines ( les zones « U » ), en zones à urbaniser ( les zones « AU » ), en zones agricoles ( les zones « A » ), et en zones naturelles et forestières ( les zones « N » ), dont les limites sont reportées sur le document graphique, comme le prévoit l'article L.151-9.

Les diverses zones, délimitées par le document graphique, peuvent être subdivisées en secteurs particuliers, où s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Le document graphique délimite aussi :

- Les espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ( cf. l'article R.151-31, al. 1 ) ; ces espaces sont figurés par une trame carrée verte.
- Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments pouvant être l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11, al. 2° ( cf. l'article R.151-35 ) ; ces bâtiments sont figurés par une teinte pleine rose.
- Dans les zones agricoles et naturelles, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ( S.T.e.C.A.L.) au titre de l'article L.151-13 ; ces secteurs sont délimités par un tireté mauve.

---

<sup>1</sup> . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles des dispositions générales ou des règles applicables à chacune des zones est celui du Code de l'Urbanisme.

- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 ( cf. l'article R.151-41, al. 3 ) ; ces éléments sont figurés par une teinte pleine violette.
- Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.151-23, §. 1 ( cf. l'article R.151-43, al. 5 ) ; ces espaces sont figurés par une trame losangée verte.
- Les arbres isolés remarquables, protégés au titre de l'article L.151-23, §. 1 ( cf. l'article R.151-43, al. 5 ) ; ces arbres sont figurés par une étoile évidée verte.
- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions des articles L.151-41, al. 1° et 2° ( cf. les articles R.151-34, al. 4, R.151-48, al. 2, et R.151-50, al. 1 ) ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée rouge.

Les **zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la racine « U ».

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.151-18, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. d'Orphin distingue quatre zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA**,
- La zone **UH**,
- La zone **UI**,
- Et la zone **US**.

Les dispositions applicables à ces zones urbaines sont prescrites par le titre 1.1. du présent règlement.

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par les lettres « AU ».

Sont classés dans les zones « **AU** », des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation. En ce qui concerne le droit des sols, l'article R.151-20 distingue deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones à urbaniser du P.L.U. d'Orphin correspondent à un seul type de zone AU : L'urbanisation du secteur 1AU est en effet subordonné à une opération d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions applicables à cette zone urbanisable sont prescrites par le titre 1.2. du présent règlement.

Les **zones agricoles** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la racine « A ».

Sont classés dans la zone « A », au titre de l'article R.151-22, « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le P.L.U. d'Orphin distingue une zone agricole sur l'ensemble du territoire communal. Dans cette – vaste – zone agricole, le P.L.U. détermine un secteur particulier, constructible : Le secteur **A c**, décomposé en plusieurs entités, réparties autour des exploitations existantes.

Les dispositions applicables à cette zone agricole sont prescrites par le titre 1.3. du présent règlement.

Les **zones naturelles** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la racine « N ».

Sont classés dans la zone « N », au titre de l'article R.151-24, les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, 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.

Le P.L.U. d'Orphin distingue une zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal. Dans cette zone naturelle, le P.L.U. ne détermine aucun secteur particulier.

Les dispositions applicables à cette zone naturelle et forestière sont prescrites par le titre 1.4. du présent règlement.

### **ARTICLE P.3. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT AU REGARD DU R.N.U.**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme d'Orphin se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme ( le R.N.U. [ les articles R.111 du Code de l'Urbanisme ] ), en d'autres termes à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, a conféré un caractère d'ordre public.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique ( l'article R.111-2 ), des sites archéologiques ( l'article R.111-4 ), des avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers ( l'article R.111-20 ), de la définition de la densité ( l'article R.111-21 ), du calcul de la surface de plancher ( l'article R.111-22 ), des dispositifs, matériaux, ou procédés, destinés à prévenir l'émission de gaz à effet de serre ( les articles R.111-23 et R.111-24 ), du nombre des aires de stationnement ( l'article R.111-25 ), des « préoccupations d'environnement » ( l'article R.111-26 ), enfin du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P., les A.V.A.P., et les secteurs sauvegardés ( l'article R.111-27 ).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme d'Orphin, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques qui concernent

l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique et les dispositions applicables au bord des infrastructures bruyantes sont l'objet d'une annexe du P.L.U..

## **ARTICLE P.4. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT AU REGARD DE RÈGLES EXTERNES**

À ces règles générales et aux règles propres au P.L.U. d'Orphin, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations qui impactent l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces autres législations comprennent, notamment, des textes regroupés dans les annexes du P.L.U. ( les pièces n° 6-[N] ), telles que les servitudes d'utilité publique ; ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U..

### *Les vestiges archéologiques*

Sont applicables dans ce domaine les dispositions suivantes :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine, relatif aux autorisations des fouilles par l'Etat, soumettant les fouilles et les sondages pour la recherche de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, ou l'archéologie, à une autorisation préalable ;
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine, relatif aux découvertes fortuites, imposant une déclaration immédiate la découverte fortuite de monuments, de ruines, de substructions, de mosaïques, d'éléments de canalisation antique, de vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, d'inscriptions, ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique ;
- L'article 8 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive .

### *Les démolitions :*

Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la construction existante est protégée par le présent règlement et son document graphique au titre de l'article L.151-19, ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Le Conseil Municipal, par une délibération du 7 décembre 2009, a ainsi instauré le régime du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal d'Orphin.

### *Les bâtiments neufs :*

Les bâtiments créés ou étendus en application du règlement du P.L.U. d'Orphin, doivent respecter d'autres dispositions législatives et réglementaires, comme, notamment, les dispositions législatives et réglementaires issues du Code de la Construction et de l'Habitation ( notamment les articles concernant la sécurité des bâtiments et leur accessibilité aux personnes handicapées ) et du Code Civil ( notamment les articles 653 à 710, relatifs aux vues, aux droits de passage, aux servitudes de cour commune, aux

mitoyennetés, aux plantations...), en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Une autorisation d'urbanisme est toujours accordée sous la réserve des droits des tiers.

#### *Les bâtiments situés dans les abords des monuments historiques :*

Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé ou inscrit, ou dans le périmètre délimité autour d'un monument historique, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### *Les défrichements et les coupes :*

Le P.L.U. peut classer parmi les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, les bois, les forêts, les parcs, les arbres alignés ou isolés, les haies, enclos ou non, relevant ou non du régime forestier, appartenant ou non à des habitations.

Le classement interdit le changement d'affectation ou du mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements. Nonobstant les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ( \* ) prévue aux articles L.311-1 et L.312-1 du Nouveau Code Forestier.

#### *Les abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares de superficie*

Les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares de superficie d'un seul tenant, identifiés par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), sont protégées par une bande de 50 mètres de largeur.

Dans cette bande, des Sites Urbains Constitués ( S.U.C.) peuvent être délimités. Un S.U.C. est un espace bâti non-diffus, desservi par une trame viaire, et présentant une densité, une emprise bâtie, et une volumétrie, proches de celles des espaces agglomérés : Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un S.U.C..

- Dans la bande des 50 mètres, hors les S.U.C., une urbanisation nouvelle est interdite, qui conduirait à la construction de bâtiments et d'annexes, quelle que soit leur usage ( sauf l'activité agricole ), ou à l'aménagement d'équipements de détente, de loisir, ou de sport, qui conduirait à l'imperméabilisation des sols ( terrains de sports, parkings, etc.). Seuls sont admis les installations et les aménagements qui ne compromettent pas la nature des sols, la protection des boisements, et ont un caractère réversible : Les installations et les aménagements assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt ( la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères ( cf. S.D.R.I.F., orientations réglementaires, p. 41 ).
- Dans la bande des 50 mètres, dans les S.U.C., les règles applicables à la zone ou au secteur sont applicables sans aucune restriction.

#### *La protection contre le bruit :*

En vertu de l'article R.111-4, al. 1<sup>e</sup>, du Code de la Construction et de l'Habitation, le classement des infrastructures de transport terrestre, approuvé par l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000, définit les voies autoroutières, routières, ou ferroviaires qui sont des sources de



nuisances sonores pour le voisinage et dont les abords sont soumis à des prescriptions particulières.

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs bruyants sont ainsi soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000, en matière d'isolement acoustique des constructions.

Ce classement et le plan correspondant figurent dans les annexes du P.L.U. au titre des informations utiles.

#### *La protection contre le risque d'inondation :*

Le plan « R.111-3 »<sup>2</sup>, approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, équivalent à un Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.), concerne, sur le territoire communal d'Orphin, les berges et les abords de la Drouette. Ces parties constituent des secteurs spécifiques, repérés par la carte du plan assimilé à un P.P.R.I..

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du plan « R.111-3 » et de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction. Les dispositions applicables sont les plus rigoureuses des règles issues, soit du règlement du plan « R.111-3 », soit du présent règlement.

Le plan « R.111-3 », assimilé à un Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.), figure en annexe au dossier du P.L.U., en tant que servitude d'utilité publique.

## **ARTICLE P.5. LA MODULATION DES RÈGLES INTERNES**

Pour chacune des zones, le règlement décompose les règles applicables en 3 sections et 10 articles, organisés par les articles R.151-27 à R.151-50 :

### **■ LA SECTION 1 : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

- L'ARTICLE [Z].1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES ,
- L'ARTICLE [Z].2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ,
- L'ARTICLE [Z].3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ;

### **■ LA SECTION 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE :**

- L'ARTICLE [Z].4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ,
- L'ARTICLE [Z].5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ,

---

<sup>2</sup> . En l'absence d'un P.P.R.I. réalisé dans le cadre de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie, et à la prévention des risques majeurs, les zonages réalisés en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, souvent obsolètes au vu de l'évolution de la réglementation, des connaissances, et du contexte local, demeurent opposables.

- L'ARTICLE [Z].6 : LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS ,
  - L'ARTICLE [Z].7 : LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ,
  - L'ARTICLE [Z].8 : LE STATIONNEMENT ;
- LA SECTION 3 : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX :
- L'ARTICLE [Z].9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ;
  - L'ARTICLE [Z].10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS .

Dans chacune des zones, le règlement adapte les règles applicables à 5 destinations, prévues par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme :

1. L'exploitation agricole ou forestière ;
2. L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
3. Le commerce et l'activité de service ;
4. L'équipement public ou collectif d'intérêt général ;
5. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Toutefois, ces 5 destinations sont décomposées en 21 « sous-destinations », prévues par l'article R.151-28 :

1. Pour la destination "exploitation agricole et forestière", les sous-destinations "exploitation agricole", et "exploitation forestière" ;
2. Pour la destination "habitation", les sous-destinations "logement", et "hébergement" ;
3. Pour la destination "commerce et activité de service", les sous-destinations "artisanat et commerce de détail", "restauration", "commerce de gros", "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "hébergement hôtelier et touristique", et "cinéma" ;
4. Pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", les sous-destinations "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "établissements d'enseignement", "établissement de santé et d'action sociale", "salles d'art et de spectacles", "équipements sportifs", "autres équipements recevant du public" ;
5. Pour la destination "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire", les sous-destinations "industrie", "entrepôt", "bureau", "centre de congrès et d'exposition".

L'arrêté n° LHAL1622621A du ministre chargé de l'urbanisme, du 10 novembre 2016, « précise » le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.151-28 <sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> . Cet arrêté est bien consultable sur Légifrance, mais n'est pas codifié dans le Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE P.6. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DIVERSES**

Les dispositions générales diverses du règlement s'appliquent, à Orphin, à toutes les zones délimitées par le document graphique.

### *Les sols*

La strate des marnes est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière ( B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Ces marnes apparaissent sporadiquement sous la surface arable du plateau, où elles sont soumises à un aléa faible.

Elles affleurent aussi de part et d'autre de la Drouette, principalement sous le plateau de la Plaine et sous le méplat d'Orphin, où elles sont soumises à un aléa moyen.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols, en particulier lorsque le projet comporte un sous-sol.

### *Les lotissements :*

En vertu des dispositions de l'article L.442-9, modifié par l'article 159 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, sont devenues caduques au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Si ces règles d'urbanisme ont été maintenues à la demande majoritaire des co-lotis, elles sont devenues caduques dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Toutefois, les dispositions de l'article L.442-9 ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les co-lotis, définis dans le cahier des charges du lotissement.

### *Les constructions groupées :*

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les articles 4.1 et 4.4 sont, dans chaque zone urbaine, applicables à chaque terrain ou à chaque lot issu du découpage foncier.

### *Les bâtiments sinistrés ou démolis :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, sauf si le présent règlement en dispose autrement.

Le présent règlement interdit la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans la seule zone 2AU.

*Les bâtiments existants :*

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

*Les bâtiments protégés :*

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement, réalisés sur des éléments remarquables du patrimoine bâti, identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19, sont admis dès lors qu'ils respectent et mettent en valeur les caractéristiques historiques ou architecturales qui ont fondé leur protection.

*Les clôtures :*

L'édification d'une clôture peut être soumise à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-2, et R.421-12, du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, par une délibération du 7 décembre 2009, a ainsi instauré, sur l'ensemble du territoire communal d'Orphin, le régime de la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture.

*Les aménagements divers :*

Les aménagements, les constructions, les installations, et les travaux, qui, en raison de leur dimension, de leur nature, ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis, peuvent être soumis à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-9, et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Comme le détaille l'article R.421-23, ces aménagements, constructions, installations, et travaux divers concernent, notamment les lotissements autres que ceux mentionnés au *a* de l'article R.421-19 et certaines divisions foncières [...], certains aménagements de terrains de camping ou de parcs de loisirs [...], les aires de stationnement public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes <sup>4</sup> [de 10 à 49 unités], les affouillements et les exhaussements du sol naturel, excédant 100 mètres carrés de surface et 2 mètres de profondeur ou de hauteur, les coupes et abattages dans les espaces boisés classés, les travaux susceptibles de supprimer ou de modifier un élément remarquable du paysage ou du patrimoine bâti [...].

---

<sup>4</sup> . L'article 132 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a remplacé la référence aux « caravanes » par des références aux « résidences mobiles » et aux « résidences démontables » ( comme les yourtes ou les mobile homes ).

### *Les capteurs solaires*

Les capteurs et panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, doivent respecter, outre les règles comprises dans les chapitres suivants, les règles suivantes :

- Ils doivent avoir un ton uni ;
- Sur une façade, ils doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade ;
- Sur une toiture inclinée, ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement, et avec la même pente que ladite toiture ;
- Ils doivent être composés avec les travées de la façade et les ouvertures de la toiture ;
- Ils doivent être regroupés en une ou plusieurs nappes cohérentes, non-crênelées.

### *Le stationnement :*

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par l'alinéa précédent sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire doit satisfaire à une des conditions suivante, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit 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 l'acquisition ou 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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **ARTICLE P.7. LES ADAPTATIONS MINEURES**

Le premier alinéa de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme dispose que les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, le second alinéa de l'article L.152-3 du même Code, modifié par la loi du 12 juillet 2010 puis par la même loi du 24 mars 2014, et renuméroté par l'ordonnance du 23 septembre 2015, dispose que l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme, dans certains cas précis, listés par l'article L.152-4 :

- Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Ces dérogations ne peuvent être accordées par l'autorité compétente que par une décision motivée et que sous la réserve d'un avis du Préfet, et, selon les cas, du Président de l'E.P.C.I. compétent en matière de P.L.U. ou du Maire.

Le même second alinéa de l'article L.152-3 du même Code dispose que l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles, relatives à l'emprise, à la hauteur, à l'implantation ou à l'aspect extérieur des constructions, dans certains cas précis, listés par l'article L.152-5 :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Enfin, l'article L.152-6 du même Code, introduit par l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 et renuméroté par l'ordonnance du 23 septembre 2015, dispose que, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants [...] et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique [...], l'autorité compétente peut, dans certains cas précis, listés par l'article. Cette faculté ne concerne toutefois pas la Commune d'Orphin.

## **ARTICLE P.8. LES ESSENCES INVASIVES**

L'introduction et la plantation d'essences invasives, avérées ou présumées, suivantes sont interdites <sup>5</sup> :

| ESSENCES INVASIVES AVÉRÉES |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| NOM COMMUN                 | NOM LATIN                       |
| Renouée du Japon           | <i>Reynoutria japonica</i>      |
| Laurier cerise             | <i>Prunus laurocerasus</i>      |
| Ailante                    | <i>Ailanthus altissima</i>      |
| Symphorine                 | <i>Symphoricarpos albus</i>     |
| Raisin d'Amérique          | <i>Phytolacca americana</i>     |
| Berce du Caucase           | <i>Heracleum mantegazzianum</i> |
| Renouée de Sakhaline       | <i>Reynoutria sachalinensis</i> |

<sup>5</sup> . Ces essences sont considérées comme invasives sur le proche territoire du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Au titre du présent règlement, elles sont interdites sur le territoire d'Orphin.

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Jussies               | <i>Ludwigia grandiflora</i> / <i>Ludwigia peploides</i> |
| Myriophylle du Brésil | <i>Myriophyllum aquaticum</i>                           |
| Mahonia faux houx     | <i>Mahonia aquifolium</i>                               |
| Séneçon du Cap        | <i>Senecio inaequidens</i>                              |

| ESSENCES INVASIVES PRÉSUMÉES                     |                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| NOM COMMUN                                       | NOM LATIN                      |
| Azolla fausse fougère, ou azolla fausse filicule | <i>Azolla filiculoides</i>     |
| Cerisier tardif, ou cerisier noir                | <i>Prunus serotina</i>         |
| Arbre aux papillons, ou buddleia du Père-David   | <i>Buddleja davidii</i>        |
| Grand Lagarosiphon, ou lagarosiphon              | <i>Lagarosiphon major</i>      |
| Balsamine du Cap                                 | <i>Impatiens capensis</i>      |
| Balsamine de Balfour                             | <i>Impatiens balfouri</i>      |
| Lupin des jardins                                | <i>Lupinus polyphyllus</i>     |
| Ambrosie, et ambrosie à feuilles d'armoise       | <i>Ambrosia artemisiifolia</i> |
| Solidage du Canada                               | <i>Solidago canadensis</i>     |
| Solidage glabre, et solidage géant               | <i>Solidago gigantea</i>       |

## 1. LE RÈGLEMENT <sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> . Comme le prévoit l'article R.151-11, un élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé être une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'en dispose autrement une mention expresse dans le texte.



## TITRE 1.1.

### LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre 1.1. décrit les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le P.L.U. d'Orphin distingue quatre zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UA** ;
- La zone **UH** ;
- La zone **UI** ;
- Et la zone **US**.

## **CHAPITRE 1.1.1.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

La zone **UA** correspond aux centres anciens, mixtes et denses, du bourg d'Orphin, du hameau de Haute-Maison, et du hameau de Cerqueuse, à la dimension patrimoniale affirmée.

La zone **UA** ne comprend aucun secteur particulier.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UA**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

#### **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UA.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone UA :*

- UA.1.1.** Le remblaiement et l'assèchement des zones humides et des mares à préserver, repérées sur le document graphique.
- UA.1.2.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UA.1.3.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2.
- UA.1.4.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UA.1.5.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- UA.1.6.** Les installations légères de loisirs.
- UA.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.

- UA.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros.
- UA.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2.
- UA.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- UA.1.11. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- UA.1.12. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage exclusif d'entrepôt.
- UA.1.13. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2.
- UA.1.14. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.
- UA.1.15. Au-delà d'une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement, les constructions et installations autres que les annexes et les piscines privées.
- UA.1.16. Dans les emplacements réservés, destinés aux équipements et installations collectifs d'intérêt général, délimités sur le document graphique, les constructions et installations de toutes natures, à l'exception de celles désignées par la liste des emplacements réservés ( cf. l'annexe 2.1.3 du présent règlement ).
- UA.1.17. Dans les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, les constructions et les installations nouvelles, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 15 mètres carrés et des piscines privées.

## **ARTICLE UA.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone UA :*

- UA.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UA.2.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- UA.2.3. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat, de commerce, ou de service, à la condition que leur surface unitaire de plancher soit inférieure à 300 mètres carrés.

- UA.2.4.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que leur surface unitaire de plancher soit inférieure à 300 mètres carrés.

### **ARTICLE UA.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

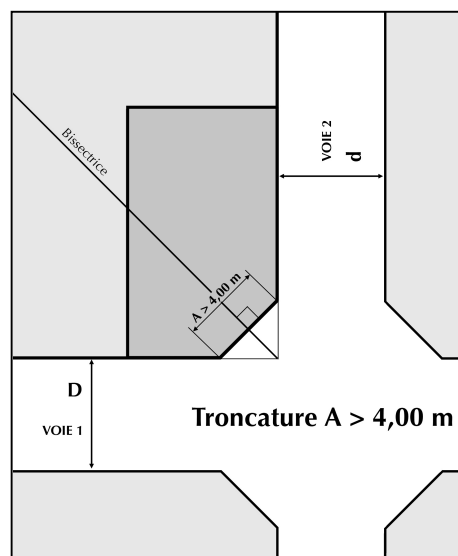
- UA.3.1.** Les constructions groupées de 5 logements et plus doivent affecter 20 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, au logement locatif social ; dans le cas de la division d'une unité foncière, datant de moins de 5 ans, cette obligation est appliquée à l'unité foncière initiale, avant la division.

### **SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UA.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- UA.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :
- UA.4.1.1. Dans une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain compris dans cette bande, déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés.
  - UA.4.1.2. Au-delà de la bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), l'emprise au sol des annexes ( \* ) ne peut excéder 15 mètres carrés, à l'exception des piscines découvertes.
  - UA.4.1.3. Les alinéas précédents UA.4.1.1 et UA.4.1.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UA.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
- UA.4.2.1. La hauteur maximale de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère, à l'exception, lorsqu'elle est surmontée par une toiture inclinée, des pignons ( \* ).
  - UA.4.2.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage ( \* ).

- UA.4.2.3.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UA.4.2.4.** Les alinéas précédents UA.4.2.1 à UA.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.2.5.** Les alinéas précédents UA.4.2.1 à UA.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UA.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- UA.4.3.1.** Une construction nouvelle doit être implantée, soit à l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée, soit avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- UA.4.3.2.** Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas l'alignement ( \* ) ou le reculement ( \* ), la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UA.4.3.3.** Les alinéas précédents UA.4.3.1 et UA.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.3.4.** Les alinéas précédents UA.4.3.1 et UA.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UA.4.3.5.** Les saillies d'enseignes commerciales ou professionnelles sur l'emprise publique sont autorisées, à la condition qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné, qu'elles n'excèdent pas 0,60 mètres de saillie, et qu'elles laissent libre un espace de 3,00 mètres de hauteur sur l'alignement ou le retrait ; les autres saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UA.4.3.6.** Les saillies de balcons et d'orielles sur l'emprise publique sont interdites.
- UA.4.3.7.** Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs ( \* ), et égale ou supérieure à 4,00 mètres de largeur.



**UA.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

- UA.4.4.1. Dans une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives joignant l'alignement, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est inférieure ou égale à 12 mètres ; sur une seule limite séparative joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est comprise entre 12 et 20 mètres ; en retrait des limites séparatives joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 20 mètres.
- UA.4.4.2. Dans cette même bande de 35 mètres, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 20 mètres, une construction ne peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement, que dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges ( \* ).
- UA.4.4.3. Dans cette bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être édifiée avec un reculement sur la limite séparative formant le fond ( \* ) sur au moins 60 % de la longueur totale de cette limite, sauf dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges ( \* )..
- UA.4.4.4. Au-delà de la bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être implantée avec un reculement sur les limites séparatives ( \* ), sauf les annexes.
- UA.4.4.5. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative ( \* ), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 8,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue ( \* ), et à 4,00 mètres dans le cas contraire.
- UA.4.4.6. Toutefois, dans le cas d'une piscine privée non-couverte, la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative ( \* ), doit être au moins égale à 4,00 mètres.
- UA.4.4.7. Les alinéas précédents UA.4.4.3 à UA.4.4.5 ne sont pas applicables lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues aux alinéas UA.4.5.
- UA.4.4.8. Les alinéas précédents UA.4.4.1 à UA.4.4.5 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.4.9. Les alinéas précédents UA.4.4.1 à UA.4.4.5 ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

**UA.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UA.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 4,00 mètres.

- UA.4.5.2. L'alinéa UA.4.5.1 n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.5.3. L'alinéa UA.4.5.1 n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).
- UA.4.6.** La continuité visuelle, urbaine, et paysagère est assurée par les règles suivantes :
  - UA.4.6.1. Sur la Rue Grande, la rue des Coudrayes, la rue de la Drouette, et la rue de la Garenne, dans le bourg d'Orphin, sur la Rue du Château, dans le hameau de Haute-Maison, et sur la rue de Marchais-Parfond, dans le hameau de Cerqueuse, les façades et les clôtures doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ( \* ), mais des ruptures ( telles des porches, des demi-lunes, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies ( \* ) peuvent être autorisées.

## **ARTICLE UA.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- UA.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades :*

- UA.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur ; le présent alinéa n'est applicable, ni aux façades en bois des annexes visées à l'alinéa UA.4.1.2, ni aux façades des vérandas.
- UA.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.5.4.** Les devantures commerciales créées ou modifiées au rez-de-chaussée des façades existantes ne doivent pas excéder le bandeau ou le niveau du plancher du premier étage.
- UA.5.5.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.5.6.** Les caissons des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

- UA.5.7.** Les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, ne doivent pas être visibles depuis la rue ou l'espace public.
- UA.5.8.** L'isolation thermique par l'extérieur des façades est proscrite dans la zone UA.

*Les toitures :*

- UA.5.9.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UA.5.10.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc prépatiné ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- UA.5.11.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- UA.5.12.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- UA.5.13.** Toutefois, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; dans ce dernier cas, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.5.14.** Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture, et ne doit pas être visible depuis la rue ou l'espace public.
- UA.5.15.** L'isolation thermique par l'extérieur des toitures est proscrite dans la zone UA

*Les clôtures :*

- UA.5.16.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,70 mètre de hauteur, surmonté d'une clôture rigide, le tout n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale, soit d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale ; les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide vertical ou d'un barreaudage métallique vertical.
- UA.5.17.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.



- UA.5.18.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées, soit de pierres apparentes à joints beurrés, soit de matériaux enduits.
- UA.5.19.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; dans le cas d'une clôture composée d'un muret, celui-ci pourra excéder ponctuellement 0,70 mètre de hauteur.
- UA.5.20.** Un portail nouveau doit avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres et un plan plein ou semi-ajouré.

*Les couleurs :*

- UA.5.21.** Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- UA.5.22.** Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

*Le patrimoine urbain et architectural :*

- UA.5.23.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

## **ARTICLE UA.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- UA.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UA.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

- UA.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ;

les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

- UA.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux.
- UA.7.3.** Les espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables doivent couvrir 45 % de la superficie des espaces libres ci-dessus définis déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ; cet alinéa n'est applicable, ni aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics, ni aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).
- UA.7.4.** Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre.
- UA.7.5.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.
- UA.7.6.** Les aires éco-aménagées de stationnement (i.e. composées de dalles alvéolaires ) sont prises en compte pour 50 % de leur surface éco-aménagée.

*Les continuités écologiques :*

- UA.7.7.** Dans une bande, contribuant aux continuités écologiques, de 15 mètres autour des rives des vestiges des travaux de Louis XIV, délimités sur le document graphique ( dans le hameau de Haute-Maison ), une clôture sur une limite séparative ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large ( 0,10 \* 0,10 ).

*Le patrimoine paysager :*

- UA.7.8.** Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.
- UA.7.9.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## **ARTICLE UA.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- UA.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UA.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UA.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.
- UA.8.4.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

### *Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UA.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher, dont une au moins couverte ou intégrée à la construction, sauf dans le cas de la modification d'une construction existante.
- UA.8.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.
- UA.8.7.** Pour les constructions à usage de bureau ( des entreprises privées ou des administrations publiques ) une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UA.8.8.** Pour les constructions à usage de commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- UA.8.9.** Pour les constructions à usage de restaurant, une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher.
- UA.8.10.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une place par tranche entamée de 2 chambres.
- UA.8.11.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, une place par tranche entamée de 2 classes.
- UA.8.12.** Pour les constructions à usage d'équipement de santé ( foyer ou maison de retraite ), 1 place par tranche entamée de 3 chambres.
- UA.8.13.** Pour les constructions à usage d'artisanat, une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Le nombre maximal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

**UA.8.14.** Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

**UA.8.15.** Pour les constructions à usage d'habitation, quatre places par logement.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### **ARTICLE UA.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*Les principes généraux :*

**UA.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

**UA.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

**UA.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.

**UA.9.4.** En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

UA.9.4.1. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur,

UA.9.4.2. Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

**UA.9.5.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

UA.9.5.1. Elle doit avoir une longueur inférieure à 60 mètres,

UA.9.5.2. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.

- UA.9.6.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- UA.9.6.1. Un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur,
  - UA.9.6.2. Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.
- UA.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- UA.9.8.** Un seul accès charretier est autorisé par terrain ( \* ) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès charretier peut être autorisé.
- UA.9.9.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- UA.9.10.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- UA.9.10.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire,
  - UA.9.10.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies,
  - UA.9.10.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours,
  - UA.9.10.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles,
  - UA.9.10.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée,
  - UA.9.10.6. Il doit avoir une largeur supérieure à 3,00 mètres.
- UA.9.11.** Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé, à partir des routes départementales 150 et 176.
- UA.9.12.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.
- UA.9.13.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ( \* ) sur la voie publique ou privée.

## **ARTICLE UA.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

### *L'eau potable :*

- UA.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

### *L'électricité*

- UA.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Le téléphone et le cable*

- UA.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

### *Les eaux usées*

- UA.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées. [
- UA.10.5.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- UA.10.6.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

### *Les eaux pluviales*

- UA.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UA.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UA.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.10.10.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé

conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

*Les déchets ménagers*

- UA.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle à usage autre que le logement, engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.
- UA.10.12.** Une opération groupée comportant au moins cinq logements doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.
-

## **CHAPITRE 1.1.2.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH**

La zone **UH** correspond aux abords pavillonnaires du bourg d'Orphin, du hameau de Haute-Maison, et du hameau de Cerqueuse.

La zone **UH** ne comprend aucun secteur particulier.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UH**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

#### **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UH.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone UH :*

- UH.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UH.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration.
- UH.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UH.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- UH.1.5.** Les installations légères de loisirs.
- UH.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



- UH.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de restauration.
- UH.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- UH.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau et de bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf dans le cas prévu à l'article UH.2.
- UH.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement technique ou industriel des administrations publiques et assimilés.
- UH.1.11. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement d'enseignement .
- UH.1.12. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement de santé et d'action sociale.
- UH.1.13. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle d'art et de spectacles.
- UH.1.14. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'autre équipement recevant du public.
- UH.1.15. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- UH.1.16. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage exclusif d'entrepôt.
- UH.1.17. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.
- UH.1.18. Au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), les constructions et installations autres que les annexes et les piscines privatives.
- UH.1.19. Dans les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, les constructions et les installations nouvelles, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 5 mètres carrés.
- UH.1.20. Dans une bande de 50 mètres autour des massifs forestiers, délimitée sur le document graphique hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures, à l'exception des annexes et des piscines privatives.

## **ARTICLE UH.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone UH :*

- UH.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

- UH.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau et de bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à la condition que leur surface unitaire de plancher soit inférieure à 100 mètres carrés.

## **ARTICLE UH.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est sans objet dans la zone UH.

### **SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**

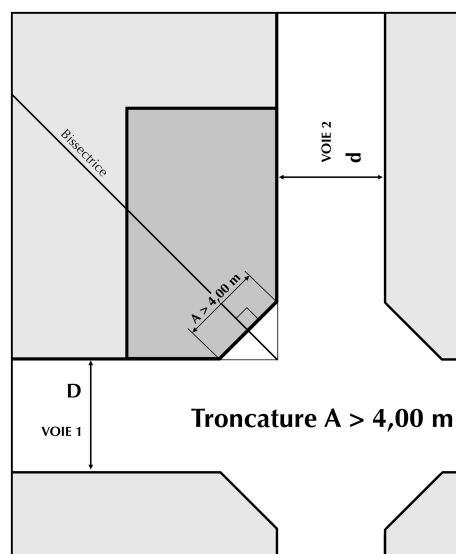
## **ARTICLE UH.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- UH.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est régi par les règles suivantes :
- UH.4.1.1. Dans une bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain compris dans cette bande.
  - UH.4.1.2. Au-delà de la bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), l'emprise au sol des annexes ( \* ) ne peut excéder 15 mètres carrés, à l'exception des piscines découvertes.
  - UH.4.1.3. Les alinéas précédents UH.4.1.1 et UH.4.1.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UH.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
- UH.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 4,50 **mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ( \* ).
  - UH.4.2.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 **mètres** au faîtage ( \* ).
  - UH.4.2.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

- UH.4.2.4. Les alinéas précédents UH.4.2.1 à UH.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UH.4.2.5. Les alinéas précédents UH.4.2.1 à UH.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.

**UH.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

- UH.4.3.1. Une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- UH.4.3.2. Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas le reculement ( \* ), la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UH.4.3.3. Les alinéas précédents UH.4.3.1 et UH.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UH.4.3.4. Les alinéas précédents UH.4.3.1 et UH.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UH.4.3.5. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs ( \* ), et égale ou supérieure à 4,00 mètres de largeur.



**UH.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

- UH.4.4.1. Dans une bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction peut être édifiée sur les deux limites séparatives joignant l'alignement, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est inférieure ou égale à 15 mètres ; sur une seule limite séparative joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est comprise entre 15 et 30 mètres ; en retrait des limites séparatives joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 30 mètres ;
- UH.4.4.2. Dans cette même bande de 40 mètres, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 30 mètres, une construction

ne peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement, que dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges ( \* ).

- UH.4.4.3. Au-delà de la bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être implantée avec un reculement sur les limites séparatives ( \* ), sauf les annexes.
- UH.4.4.4. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative ( \* ), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 8,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue ( \* ), et à 4,00 mètres dans le cas contraire.
- UH.4.4.5. Toutefois, dans le cas d'une piscine privée non-couverte, la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative ( \* ), doit être au moins égale à 4,00 mètres.
- UH.4.4.6. Les alinéas précédents UH.4.4.1 à UH.4.4.4 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UH.4.4.7. Les alinéas précédents UH.4.4.1 à UH.4.4.4 ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

**UH.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UH.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres ( D > ou = 6,00 mètres ) si une des façades comporte une baie constituant une vue ( \* ) au moins, et à 4,00 mètres ( D > ou = 4,00 mètres ) dans le cas contraire.
- UH.4.5.2. L'alinéa UH.4.5.1 n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UH.4.5.3. L'alinéa UH.4.5.1 n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

## **ARTICLE UH.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**UH.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

*Les façades :*

- UH.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur ; le présent alinéa n'est applicable, ni aux façades en bois des annexes visées à l'alinéa UH.4.1.2, ni aux façades des vérandas.
- UH.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UH.5.4.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UH.5.5.** Les caissons des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.
- UH.5.6.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UH.5.7.** Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- UH.5.8.** Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, ne doivent pas être visibles depuis la rue ou l'espace public

*Les toitures :*

- UH.5.9.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- UH.5.10.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UH.5.11.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- UH.5.12.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- UH.5.13.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- UH.5.14.** Toutefois, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

**UH.5.15.** Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

*Les clôtures :*

**UH.5.16.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,70 mètre de hauteur, surmonté d'une clôture rigide, le tout n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale, soit d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale ; les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide vertical ou d'un barreaudage métallique vertical.

**UH.5.17.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.

**UH.5.18.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées, soit de pierres apparentes à joints beurrés, soit de matériaux enduits.

**UH.5.19.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; dans le cas d'une clôture composée d'un muret, celui-ci pourra excéder ponctuellement 0,70 mètre de hauteur.

**UH.5.20.** Un portail nouveau doit avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

*Les couleurs :*

**UH.5.21.** Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UH.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

**UH.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UH.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- UH.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

### *Les espaces libres :*

- UH.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux.
- UH.7.3.** Les espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables doivent couvrir 45 % de la superficie des espaces libres ci-dessus définis ; cet alinéa n'est applicable, ni aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics, ni aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).
- UH.7.4.** Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre.
- UH.7.5.** Les toitures-terrasses éco-aménagées sont prises en compte pour 30 % de leur surface éco-aménagée.
- UH.7.6.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

### *Les continuités écologiques :*

- UH.7.7.** Dans une bande, contribuant aux continuités écologiques, de 15 mètres autour des rives des vestiges des travaux de Louis XIV, délimités sur le document graphique ( dans le hameau de Haute-Maison ), une clôture sur une limite séparative ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large ( 0,10 \* 0,10 ).

### *Le patrimoine paysager :*

- UH.7.8.** Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.
- UH.7.9.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur

abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## **ARTICLE UH.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- UH.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UH.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UH.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.
- UH.8.4.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

### *Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UH.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher, dont une au moins couverte ou intégrée à la construction, sauf dans le cas de la modification d'une construction existante.
- UH.8.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement locatif social.
- UH.8.7.** Pour les constructions à usage de bureau ( des entreprises privées ou des administrations publiques ), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.8.8.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une place par tranche entamée de 2 chambres.
- UH.8.9.** Pour les constructions à usage d'équipement de santé ( foyer ou maison de retraite ), 1 place par tranche entamée de 3 chambres.
- UH.8.10.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, une place par tranche entamée de 2 classes.
- UH.8.11.** Pour les constructions à usage d'équipement sportif, en fonction des besoins.

Le nombre maximal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UH.8.12.** Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.
- UH.8.13.** Pour les constructions à usage d'habitation, cinq places par logement.



## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE UH.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### *Les principes généraux :*

**UH.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

#### *Les voies publiques ou privées :*

**UH.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

**UH.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.

**UH.9.4.** En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter la prescription suivante :

UH.9.4.1. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.

**UH.9.5.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

UH.9.5.1. Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;

UH.9.5.2. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.

**UH.9.6.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :

UH.9.6.1. Un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;

UH.9.6.2. Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.

**UH.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### *Les accès :*

**UH.9.8.** Un seul accès charretier est autorisé par terrain ( \* ) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30

mètres, un second accès charretier peut être autorisé.

- UH.9.9.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- UH.9.10.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- UH.9.10.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - UH.9.10.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - UH.9.10.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
  - UH.9.10.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - UH.9.10.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée ;
  - UH.9.10.6. Il doit avoir une largeur supérieure à 3,00 mètres .
- UH.9.11.** Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privée, à partir des routes départementales 150 et 176.
- UH.9.12.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.
- UH.9.13.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ( \* ) sur la voie publique ou privée.

## **ARTICLE UH.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

### *L'eau potable :*

- UH.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

### *L'électricité*

- UH.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Le téléphone et le cable*

- UH.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

*Les eaux usées*

- UH.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UH.10.5.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- UH.10.6.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- UH.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UH.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UH.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UH.10.10.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

*Les déchets ménagers*

- UH.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle à usage autre que le logement, engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.
- UH.10.12.** Une opération groupée comportant au moins cinq logements doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

## **CHAPITRE 1.1.9.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

La zone **UI** correspond aux espaces dédiés à l'activité industrielle ou artisanale sur le territoire communal.

La zone **UI** ne comprend aucun secteur particulier.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UI**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

#### **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UI.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone UI :*

- UI.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UI.1.2.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UI.1.3.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- UI.1.4.** Les installations légères de loisirs.
- UI.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- UI.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ( logement, hébergement ), sauf dans les cas prévus à l'article UI.2.
- UI.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- UI.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- UI.1.9.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.

## **ARTICLE UI.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone UI :*

- UI.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UI.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou projetées ou des équipements publics présents dans la zone, et que leur surface de plancher, affectée à l'habitation, soit inférieure à 75 mètres carrés.

## **ARTICLE UI.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est sans objet dans la zone UI.

### **SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE UI.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- UI.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est régi par les règles suivantes :
  - UI.4.1.1.** L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ( \* ), déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ; cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).
- UI.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
  - UI.4.2.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 12,00 **mètres** au faîtage ( \* ).

- UI.4.2.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UI.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- UI.4.3.1. Une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- UI.4.3.2. Ce retrait est porté à 15,00 mètres au moins sur la route départementale 150.
- UI.4.3.3. Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UI.4.3.4. Les alinéas précédents UI.4.3.1 et UI.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UI.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :
- UI.4.4.1. Une construction nouvelle doit être implantée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur la limite séparative ( \* ).
- UI.4.4.2. Ce reculement est porté à 20,00 mètres au moins lorsque la limite séparative est la limite de l'emprise d'un espace boisé classé, délimité sur le document graphique.
- UI.4.4.3. Les alinéas précédents UI.4.4.1 et UI.4.4.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UI.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :
- UI.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres.

## **ARTICLE UI.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- UI.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives visuelles.

*Les façades :*

- UI.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur.
- UI.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

*Les toitures :*

- UI.5.4.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- UI.5.5.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UI.5.6.** Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire ne doit pas être visible depuis l'espace public.

*Les clôtures :*

- UI.5.7.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage limité à 1,50 mètres de hauteur totale.
- UI.5.8.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, d'un grillage limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.

*Les couleurs :*

- UI.5.9.** Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexée au présent règlement.

## **ARTICLE UI.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- UI.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UI.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- UI.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

### *Les espaces libres :*

- UI.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.
- UI.7.3.** Les espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables doivent couvrir 45 % de la superficie du terrain.
- UI.7.4.** Les toitures-terrasses éco-aménagées sont prises en compte pour 30 % de leur surface éco-aménagée.
- UI.7.5.** Les aires éco-aménagées de stationnement ( i.e. composées de dalles alvéolaires ) sont prises en compte pour 50 % de leur surface éco-aménagée.
- UI.7.6.** Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 50 mètres carrés.
- UI.7.7.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

## **ARTICLE UI.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- UI.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UI.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UI.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).



- UI.8.4.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UI.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.
- UI.8.6.** Pour les constructions à usage de bureau ( des entreprises privées ou des administrations publiques ), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UI.8.7.** Pour les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, ou d'entrepôt, une place par tranche entamée de 150 mètres carrés de surface de plancher.
- UI.8.8.** Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX</b> |
|-------------------------------------------------|

**ARTICLE UI.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*Les principes généraux :*

- UI.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

- UI.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- UI.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.
- UI.9.4.** En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- UI.9.4.1. Une rue, desservant des bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat, ou d'entrepôt, doit avoir une emprise minimale de 12,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 7,50 mètres de largeur et deux pistes cyclables de 1,20 mètre de largeur ;
- UI.9.4.2. Une rue, desservant uniquement des bâtiments à usage d'habitation ou de bureau, doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.
- UI.9.5.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :
  - UI.9.5.1. Sa longueur doit être inférieure à 100 mètres .
- UI.9.6.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
  - UI.9.6.1. Un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;
  - UI.9.6.2. Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.
- UI.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- UI.9.8.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- UI.9.9.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
  - UI.9.9.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - UI.9.9.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - UI.9.9.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de livraison et de secours ;
  - UI.9.9.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - UI.9.9.5. IL doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée.
- UI.9.10.** Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé, à partir de la route départementale 150.
- UI.9.11.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

## **ARTICLE UI.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

### *L'eau potable :*

- UI.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

### *L'électricité*

- UI.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Le téléphone et le cable*

- UI.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

### *Les eaux usées*

- UI.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UI.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- UI.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- UI.10.7.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

### *Les eaux pluviales*

- UI.10.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UI.10.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UI.10.10.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*Les déchets ménagers*

**UI.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurgation.

---

## **CHAPITRE 1.1.12.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US**

La zone **US** correspond aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et de sports, ainsi qu'à l'emprise du cimetière.

La zone **US** ne comprend aucun secteur particulier.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **US**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES<br/>CONSTRUCTIONS</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|

#### **ARTICLE US.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone **US** :*

- US.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- US.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article US.2.
- US.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- US.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- US.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- US.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ( logement, hébergement ), sauf dans les cas prévus à l'article US.2.

- US.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- US.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement technique ou industriel des administrations publiques et assimilés
- US.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement d'enseignement.
- US.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement de santé et d'action sociale.
- US.1.11. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- US.1.12. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage exclusif d'entrepôt.
- US.1.13. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau.

## **ARTICLE US.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone **US** :*

- US.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- US.2.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des équipements présents dans la zone, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- US.2.3. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments ou ces locaux soient nécessaires au fonctionnement des équipements présents dans la zone.

## **ARTICLE US.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est sans objet dans la zone US.

## SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE US.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

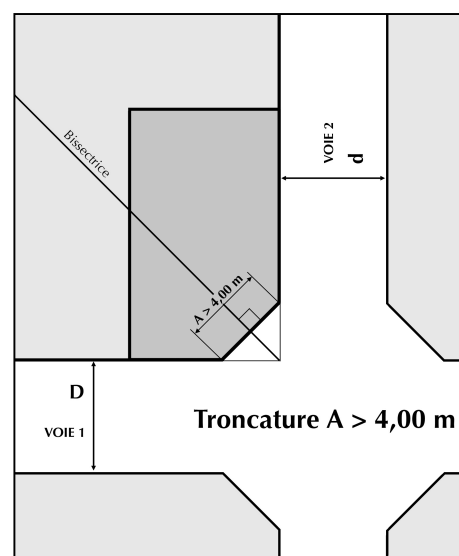
**US.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans la zone US.

**US.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- US.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faîtage ( \* ).
- US.4.2.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

**US.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

- US.4.3.1. Si aucun reculement ( \* ) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- US.4.3.2. L'alinéa précédent n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- US.4.3.3. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs ( \* ), et égale ou supérieure à 4,00 mètres de largeur.



**US.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

US.4.4.1. Une construction doit être édifiée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur la limite séparative ; cet alinéa n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

**US.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

US.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres (  $D \geq 6,00$  mètres ).

US.4.5.2. L'alinéa précédent n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

## **ARTICLE US.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

**US.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades :*

**US.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur.

**US.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

**US.5.4.** Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

**US.5.5.** Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire ne doit pas être visible depuis l'espace public.



*Les toitures :*

- US.5.6.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- US.5.7.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- US.5.8.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- US.5.9.** Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

*Les clôtures :*

- US.5.10.** d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage limité à 1,70 mètres de hauteur totale.
- US.5.11.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- US.5.12.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.

*Les couleurs :*

- US.5.13.** Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

## **ARTICLE US.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- US.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE US.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- US.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

### *Les espaces libres :*

- US.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, aux terrains de sports et aux aires de jeux.
- US.7.3.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

## **ARTICLE US.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- US.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- US.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- US.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).
- US.8.4.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

### *Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- US.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.

- US.8.6.** Pour les constructions à usage d'équipement sportif, en fonction des besoins.

- US.8.7.** Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### **ARTICLE US.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### *Les principes généraux :*

- US.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

#### *Les voies publiques ou privées :*

- US.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- US.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.
- US.9.4.** En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :
- US.9.4.1.** Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur.
- US.9.5.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :
- US.9.5.1.** Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- US.9.5.2.** Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur.
- US.9.6.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- US.9.6.1.** Une allée cavalière ou un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;
- US.9.6.2.** Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.

- US.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- US.9.8.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- US.9.9.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- US.9.10.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - US.9.10.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - US.9.10.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
  - US.9.10.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - US.9.10.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée .
- US.9.10.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

## **ARTICLE US.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

*L'eau potable :*

- US.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

- US.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

- US.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

*Les eaux usées*

- US.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- US.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- US.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- US.10.7.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- US.10.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- US.10.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- US.10.10.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- US.10.11.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

*Les déchets ménagers*

- US.10.12.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

## **TITRE 1.2.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

Ce titre 1.2. décrit les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

## **CHAPITRE 2.1.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS**

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée et destinée à être urbanisée à la condition que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue.

La zone 1AU ne comprend aucun secteur particulier.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone 1AU, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES<br/>CONSTRUCTIONS</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|

#### **ARTICLE 1AU.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone 1AU :*

- 1AU.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1AU.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration.
- 1AU.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- 1AU.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- 1AU.1.5.** Les installations légères de loisirs.
- 1AU.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- 1AU.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de restauration.
- 1AU.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- 1AU.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau et de bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf dans le cas prévu à l'article 1AU.2.
- 1AU.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement technique ou industriel des administrations publiques et assimilés.
- 1AU.1.11. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement d'enseignement .
- 1AU.1.12. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement de santé et d'action sociale.
- 1AU.1.13. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle d'art et de spectacles.
- 1AU.1.14. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'autre équipement recevant du public.
- 1AU.1.15. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- 1AU.1.16. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage exclusif d'entrepôt.
- 1AU.1.17. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.
- 1AU.1.18. Au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), les construction et installations autres que les annexes et les piscines.

## **ARTICLE 1AU.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone 1AU :*

- 1AU.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- 1AU.2.2. Les constructions autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue, et au cours de laquelle les sentes ou chemins ruraux existant à la date de l'approbation du P.L.U. doivent être maintenus, mais peuvent être déplacés ; pour assurer une intégration harmonieuse dans son environnement urbain, l'aménagement doit respecter la trame viaire et parcellaire des alentours .



## **ARTICLE 1AU.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sont soumises à des conditions particulières :

- 1AU.2.1.** Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions groupées de 5 logements et plus doivent affecter 20 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, au logement locatif social ; dans le cas de la division d'une unité foncière, datant de moins de 5 ans, cette obligation est appliquée à l'unité foncière initiale, avant la division .

### **SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE 1AU.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

**1AU.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est régi par les règles suivantes :

- 1AU.4.1.1.** Dans une bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain compris dans cette bande.
- 1AU.4.1.2.** Au-delà de la bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), l'emprise au sol des annexes ( \* ) ne peut excéder 15 mètres carrés, sauf pour les piscines privatives découvertes.
- 1AU.4.1.3.** Les alinéas précédents 1AU.4.1.1 et 1AU.4.1.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.

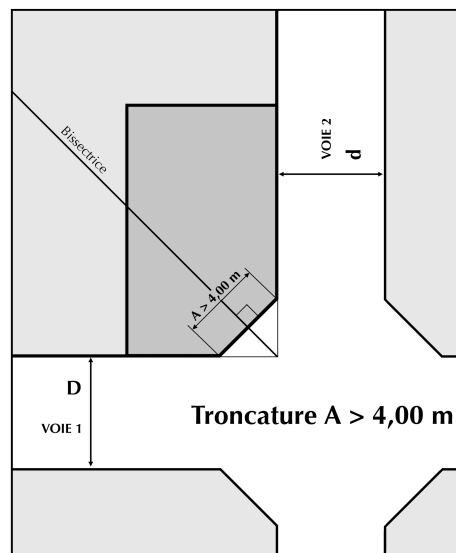
**1AU.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- 1AU.4.2.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 7,00 **mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ( \* ).
- 1AU.4.2.2.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 11,50 **mètres** au faîtage ( \* ).
- 1AU.4.2.3.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

- 1AU.4.2.4. Les alinéas précédents 1AU.4.2.1 à 1AU.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- 1AU.4.2.5. Les alinéas précédents 1AU.4.2.1 à 1AU.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.

**1AU.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

- 1AU.4.3.1. Une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- 1AU.4.3.2. L'alinéas précédent 1AU.4.3.1 n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- 1AU.4.3.3. L'alinéas précédent 1AU.4.3.1 n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- 1AU.4.3.4. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs ( \* ), et égale ou supérieure à 4,00 mètres de largeur.



**1AU.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

- 1AU.4.4.1. Dans une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction peut être édifiée sur les deux limites séparatives joignant l'alignement, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est inférieure ou égale à 15 mètres ; sur une seule limite séparative joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est comprise entre 15 et 30 mètres ; en retrait des limites séparatives joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 30 mètres ;
- 1AU.4.4.2. Au-delà de la bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être implantée avec un reculement sur les limites séparatives ( \* ).
- 1AU.4.4.3. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative ( \* ), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout

point de la limite séparative, doit être au moins égale à 8,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue ( \* ), et à 4,00 mètres dans le cas contraire.

1AU.4.4.4. Toutefois, dans le cas d'une piscine privée non-couverte, la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative ( \* ), doit être au moins égale à 4,00 mètres.

1AU.4.4.5. Les alinéas précédents 1AU.4.4.1 à 1AU.4.4.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

1AU.4.4.6. Les alinéas précédents 1AU.4.4.1 à 1AU.4.4.3 ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

**1AU.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

1AU.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres ( D > ou = 6,00 mètres ) si une des façades comporte une baie constituant une vue ( \* ) au moins, et à 4,00 mètres ( D > ou = 4,00 mètres ) dans le cas contraire.

1AU.4.5.2. L'alinéa UH.4.5.1 n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

1AU.4.5.3. L'alinéa UH.4.5.1 n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

## **ARTICLE 1AU.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

**1AU.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades :*

**1AU.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur ; le présent alinéa n'est applicable, ni aux façades en bois des annexes visées à l'alinéa 1AU.4.1.2, ni aux façades des vérandas.

**1AU.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

- 1AU.5.4.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- 1AU.5.5.** Les caissons des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.
- 1AU.5.6.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- 1AU.5.7.** Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

*Les toitures :*

- 1AU.5.8.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- 1AU.5.9.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- 1AU.5.10.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- 1AU.5.11.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- 1AU.5.12.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- 1AU.5.13.** Toutefois, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- 1AU.5.14.** Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

*Les clôtures :*

- 1AU.5.15.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un muret limité à 0,70 mètre de hauteur, surmonté d'une clôture rigide, le tout n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale, soit d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale ; les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide vertical ou d'un barreaudage métallique vertical.
- 1AU.5.16.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie

champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.

**1AU.5.17.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées, soit de pierres apparentes à joints beurrés, soit de matériaux enduits.

**1AU.5.18.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; dans le cas d'une clôture composée d'un muret, celui-ci pourra excéder ponctuellement 0,70 mètre de hauteur.

**1AU.5.19.** Un portail nouveau doit avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres.

*Les couleurs :*

**1AU.5.20.** Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

## **ARTICLE 1AU.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

**1AU.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**1AU.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

**1AU.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux.

**1AU.7.3.** Les espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables doivent couvrir 45 % de la superficie des espaces libres ci-dessus définis ; cet alinéa n'est applicable,

ni aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics, ni aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

- 1AU.7.4.** Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre.
- 1AU.7.5.** Les toitures-terrasses éco-aménagées sont prises en compte pour 30 % de leur surface éco-aménagée.
- 1AU.7.6.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.
- 1AU.7.7.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## **ARTICLE 1AU.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- 1AU.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- 1AU.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- 1AU.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.
- 1AU.8.4.** Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

### *Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- 1AU.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher, dont une au moins couverte ou intégrée à la construction, sauf dans le cas de la modification d'une construction existante.
- 1AU.8.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement locatif social.
- 1AU.8.7.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une place par tranche entamée de 2 chambres.

**1AU.8.8.** Pour les constructions à usage d'équipement de santé ( foyer ou maison de retraite ), 1 place par tranche entamée de 3 chambres.

**1AU.8.9.** Pour les constructions à usage d'équipement sportif, en fonction des besoins.

Le nombre maximal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

**1AU.8.10.** Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

**1AU.8.11.** Pour les constructions à usage d'habitation, cinq places par logement.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

**1AU.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

**1AU.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

**1AU.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.

**1AU.9.4.** En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter la prescription suivante :

1AU.9.4.1. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.

**1AU.9.5.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

1AU.9.5.1. Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;

1AU.9.5.2. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.

- 1AU.9.6.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- 1AU.9.6.1. Un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;
  - 1AU.9.6.2. Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.
- 1AU.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- 1AU.9.8.** Un seul accès charretier est autorisé par terrain ( \* ) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès charretier peut être autorisé.
- 1AU.9.9.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- 1AU.9.10.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- 1AU.9.10.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - 1AU.9.10.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - 1AU.9.10.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
  - 1AU.9.10.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - 1AU.9.10.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée ;
  - 1AU.9.10.6. Il doit avoir une largeur supérieure à 3,00 mètres .
- 1AU.9.11.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.
- 1AU.9.12.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ( \* ) sur la voie publique ou privée.

## **ARTICLE 1AU.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

*L'eau potable :*

- 1AU.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.



*L'électricité*

- 1AU.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

- 1AU.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

*Les eaux usées*

- 1AU.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- 1AU.10.5.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- 1AU.10.6.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- 1AU.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- 1AU.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- 1AU.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- 1AU.10.10.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

*Les déchets ménagers*

- 1AU.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle à usage autre que le logement, engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

- 1AU.10.12.** Une opération groupée comportant au moins cinq logements doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.
-

## **TITRE 1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Ce titre 1.3. décrit les dispositions applicables aux zones agricoles.

## **CHAPITRE 1.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

La zone **A** est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone **A** comprend un secteur :

- Le secteur **A-c**, qui correspond aux emprises constructibles pour des exploitations agricoles.

La zone **A** comprend aussi un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique.

La zone **A** comprend enfin plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **A**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

### **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

## **ARTICLE A.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone A :*

- A.1.1.** Le remblaiement et l'assèchement des zones humides et des mares à préserver, repérées sur le document graphique.
- A.1.2.** Le remblaiement et l'assèchement des vestiges des travaux de Louis XIV, repérés sur le document graphique.
- A.1.3.** Sur l'axe et dans une bande de dix mètres de chaque côté des thalwegs repérés sur le document graphique, les constructions de toutes natures.
- A.1.4.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article A.2.
- A.1.5.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

- A.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ( logement, hébergement ), sauf dans les cas prévus à l'article A.2, et sauf dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique.
- A.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- A.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, sauf dans les cas prévus à l'article A.2.
- A.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- A.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement d'intérêt collectif et de service public ( locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ).
- A.1.11. Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.113-1 et délimités sur le document graphique, le changement d'affectation ou d'usage du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.
- A.1.12. Dans une bande de 50 mètres autour des massifs forestiers, délimitée sur le document graphique hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

## **ARTICLE A.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone A :*

- A.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- A.2.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- A.2.3. Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles, désignés sur le document graphique par une teinte pleine rose, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

- A.2.4.** L'extension des constructions à usage d'habitation, existant à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à la condition que l'emprise de l'extension n'excède par 20 % de l'emprise de la construction existante à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

*En outre, sont soumis à des conditions particulières dans le secteur A-c :*

- A.2.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 150 mètres de l'exploitation agricole ou de l'équipement public.
- A.2.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, ou de restauration, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires à l'équilibre économique des exploitations agricoles existantes, qu'ils soient liés aux bâtiments existants, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel.

*En outre, sont soumis à des conditions particulières dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique :*

- A.2.7.** L'extension des bâtiments existants, à la condition que l'emprise de cette extension n'excède pas 20 % de l'emprise de la construction existante.

## **ARTICLE A.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est sans objet dans la zone A.

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE,<br/>ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET<br/>PAYSAGÈRE</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **ARTICLE A.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- A.4.1.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, le coefficient d'emprise au sol est régi par les règles suivantes :
- A.4.1.1.** Dans le périmètre délimité sur le document graphique, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain ( \* ).

- A.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
- A.4.2.1. Dans le secteur A c, la hauteur maximale absolue d'une construction nouvelle destinée à l'habitation ne peut excéder 10,00 **mètres** au faîtage ( \* ).
  - A.4.2.2. Dans le secteur A c, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle destinée à l'exploitation agricole ne peut excéder 12,00 **mètres** au faîtage ( \* ).
  - A.4.2.3. Dans le secteur A c, la hauteur maximale absolue d'une annexe ne peut excéder 4,50 **mètres** au faîtage ( \* ).
  - A.4.2.4. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 8,00 **mètres** au faîtage ( \* ).
  - A.4.2.5. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
  - A.4.2.6. Les alinéas précédents A.4.2.1 à A.4.2.4 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- A.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- A.4.3.1. Dans le secteur A c, une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
  - A.4.3.2. Toutefois, une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) d'une route départementale.
  - A.4.3.3. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la route départementale.
  - A.4.3.4. Les alinéas précédents A.4.3.1 à A.4.3.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- A.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :
- A.4.4.1. Dans le secteur A c, une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur une limite séparative.
  - A.4.4.2. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur une limite séparative.
  - A.4.4.3. Les alinéas précédents A.4.4.1 et A.4.4.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

- A.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :
- A.4.5.1. Dans le secteur A c, lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres (  $D > \text{ou} = 6,00 \text{ mètres}$  ).
  - A.4.5.2. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres (  $D > \text{ou} = 6,00 \text{ mètres}$  ).
  - A.4.5.3. Les alinéas précédents A.4.5.1 et A.4.5.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

## **ARTICLE A.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- A.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades :*

- A.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur ; le présent alinéa n'est applicable, ni aux façades en bois des bâtiments agricoles, ni aux façades en bois des annexes, ni aux façades des vérandas.
- A.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.5.4.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.5.5.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.



- A.5.6. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- A.5.7. Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.
- A.5.8. Sur les bâtiments affectés à l'exploitation agricole, les bardages métalliques sont autorisés, à la condition que leur aspect et leur couleur assurent leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

*Les toitures :*

- A.5.9. Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- A.5.10. Les toitures inclinées des bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- A.5.11. Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- A.5.12. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- A.5.13. Toutefois, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 et 25 ° ou comprise entre 35 et 45 ° , et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.5.14. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- A.5.15. Les réhabilitations ou les modifications des toitures anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les clôtures :*

- A.5.16. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale.
- A.5.17. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.

- A.5.18.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa 5.3.

*Les couleurs :*

- A.5.19.** Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à l'habitation sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- A.5.20.** Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à l'exploitation agricole sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- A.5.21.** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique, les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation, sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

*Le patrimoine urbain et architectural :*

- A.5.22.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine mauve, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

## **ARTICLE A.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- A.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- A.6.2.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du plan « R.111-3 » et de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

## **ARTICLE A.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- A.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

### *Les espaces libres :*

- A.7.2.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.
- A.7.3.** Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### *Le patrimoine paysager :*

- A.7.4.** Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.
- A.7.5.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## **ARTICLE A.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- A.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- A.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

- A.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- A.8.4.** Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, en fonction des besoins.
- A.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- A.8.6.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une place par chambre.

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX</b> |
|-------------------------------------------------|

## **ARTICLE A.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*Les principes généraux :*

- A.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

- A.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- A.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.
- A.9.4.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- A.9.5.** Un seul accès charretier est autorisé par terrain ( \* ) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès charretier peut être autorisé.

- A.9.6.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

*En outre, dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, délimité sur le document graphique :*

- A.9.7.** Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé, à partir de la route départementale.

## **ARTICLE A.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

*L'eau potable :*

- A.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

- A.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le cable*

- A.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

*Les eaux usées*

- A.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- A.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- A.10.7.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- A.10.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- A.10.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

*Les déchets ménagers*

- A.10.10.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.
-

## **TITRE 1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Ce titre 1.4. décrit les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

## **CHAPITRE 1.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

La zone **N** est une zone à protéger en raison de la qualité environnementale du site.

La zone **N** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **N**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> |
|---------------------------------------------------------------------|

### **ARTICLE N.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone **N** :*

- N.1.1.** Le remblaiement et l'assèchement des zones humides et des mares à préserver, repérées sur le document graphique.
- N.1.2.** Le remblaiement et l'assèchement des vestiges des travaux de Louis XIV, repérés sur le document graphique.
- N.1.3.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.
- N.1.4.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- N.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole.
- N.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation (logement, hébergement), sauf dans les cas prévus à l'article N.2.
- N.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- N.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de restauration.



- N.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier et touristique, sauf dans les cas prévus à l'article N.2.
- N.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- N.1.11. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- N.1.12. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage exclusif d'entrepôt.
- N.1.13. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau.
- N.1.14. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.
- N.1.15. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'une autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ( industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ).
- N.1.16. Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.113-1 et délimités sur le document graphique, le changement d'affectation ou d'usage du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.
- N.1.17. Dans une bande de 50 mètres autour des massifs forestiers, délimitée sur le document graphique hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

## **ARTICLE N.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone N :*

- N.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- N.2.2. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 150 mètres de l'exploitation forestière ou de l'équipement public.
- N.2.3. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, à la condition que ces bâtiments soient liés aux bâtiments existants, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel.
- N.2.4. L'extension des constructions à usage d'habitation, existant à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à la condition que l'emprise de l'extension n'excède par 20 % de l'emprise de la construction existante à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE N.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est sans objet dans la zone N.

### **SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE N.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

**N.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est régi par les règles suivantes :

N.4.1.1. L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation est autorisée à la condition que l'emprise de cette extension n'excède pas 20 % de l'emprise de la construction existante à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**N.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

N.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction nouvelle destinée à l'habitation ne peut excéder 10 **mètres** au faîtage ( \* ).

N.4.2.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle destinée à l'exploitation forestière ne peut excéder 12 **mètres** au faîtage ( \* ).

N.4.2.3. La hauteur maximale absolue d'une annexe ne peut excéder 4,50 **mètres** au faîtage ( \* ).

N.4.2.4. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

N.4.2.5. Les alinéas précédents N.4.2.1 à N.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

**N.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

N.4.3.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.

N.4.3.2. Toutefois, une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) d'une route départementale.

- N.4.3.3. Les alinéas précédents N.4.3.1 et N.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- N.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :
- N.4.4.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur une limite séparative.
- N.4.4.2. L'alinéa précédent n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- N.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :
- N.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres (  $D > \text{ou} = 6,00$  mètres ).
- N.4.5.2. L'alinéa précédent n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

## **ARTICLE N.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

- N.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades :*

- N.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect.
- N.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- N.5.4.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

- N.5.5.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.
- N.5.6.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- N.5.7.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les toitures :*

- N.5.8.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- N.5.9.** Les toitures inclinées des bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- N.5.10.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- N.5.11.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- N.5.12.** Toutefois, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 et 25 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- N.5.13.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- N.5.14.** Les réhabilitations ou les modifications des toitures anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les clôtures :*

- N.5.15.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale.
- N.5.16.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.

- N.5.17.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux définis à l'alinéa 5.3.

*Les couleurs :*

- N.5.18.** Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à l'habitation sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- N.5.19.** Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments destinés à l'exploitation forestière sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

*Le patrimoine urbain et architectural :*

- N.5.20.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

## **ARTICLE N.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- N.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- N.6.2.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du plan « R.111-3 » et de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

## **ARTICLE N.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

- N.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

- N.7.2.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.
- N.7.3.** Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*Le patrimoine paysager :*

- N.7.4.** Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

**ARTICLE N.8 : LE STATIONNEMENT***Les principes généraux :*

- N.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- N.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- N.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- N.8.4.** Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, en fonction des besoins.
- N.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- N.8.6.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une place par tranche entamée de 2 chambres.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE N.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### *Les principes généraux :*

- N.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

#### *Les voies publiques ou privées :*

- N.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- N.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.
- N.9.4.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

#### *Les accès :*

- N.9.5.** Un seul accès charretier est autorisé par terrain ( \* ) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès charretier peut être autorisé.
- N.9.6.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

### ARTICLE N.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

#### *L'eau potable :*

- N.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

- N.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le cable*

- N.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

*Les eaux usées*

- N.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- N.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- N.10.7.** Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- N.10.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- N.10.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

*Les déchets ménagers*

- N.10.10.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de récupération.



## **2. LES ANNEXES PROPRES DU RÈGLEMENT**

## TITRE 2.1. LES ESPACES PARTICULIERS

### CHAPITRE 2.1.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

#### LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Comme le prévoit l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « [...] *déterminer les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs, à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historiques, ou écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 5 du règlement :

- « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

#### LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

| ZONE | REPÉRAGE DU BÂTIMENT                                   | OBJET                                       |
|------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| UA   | L'église Sainte-Monégonde                              | Ensemble du bâtiment                        |
| UA   | L'école                                                | Façades et toitures du bâtiment             |
| UA   | L'ancienne maison de carrier et sa galerie, rue Grande | Façades et toitures du bâtiment, et galerie |
| UA   | L'ancienne ferme, 3 rue de la Drouette                 | Façades et toitures du bâtiment             |
| A    | Le lavoir sur la Drouette                              | Ensemble du lavoir                          |
| N    | Le manoir du Haut-Orphin                               | Façades et toitures du bâtiment             |

|    |                                       |                                             |
|----|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| N  | Le château du Pavillon et ses communs | Façades et toitures des bâtiments           |
| N  | Le château de La Plaine               | Façades et toitures du bâtiment             |
| N  | La « Villa Léon »                     | Façades et toitures du bâtiment, et portail |
| N  | Le « castel » et la tour de Poyers    | Façades et toitures des bâtiments           |
| N  | Le « château » de Haute-Maison        | Façades et toitures du bâtiment, et grille  |
| A  | Le « manoir » de Cerqueuse            | Façades et toitures des bâtiments           |
| UA | La maison ancienne de Cerqueuse       | Façades et toitures du bâtiment             |
| A  | La ferme de Cerqueuse                 | Façades et toitures des bâtiments           |
| A  | Le « manoir » de Mesnil-Roland        | Façades et toitures des bâtiments           |

## CHAPITRE 2.1.2. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

### LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Comme le prévoit l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « *identifier et localiser les éléments de paysage [...], à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les arbres, isolés ou alignés, remarquables, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une étoile évidée verte.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 7 du règlement :

- « *Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes* ».
- « *Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage par une étoile évidée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite* ».

### LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

| ZONE | REPÉRAGE DE L'ÉLÉMENT PROTÉGÉ                                                   | OBJET                                              |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| UA   | Le parvis latéral et les alignements boisés autour de l'église Sainte-Monégonde | Parvis minéral, puits, et arbres isolés et alignés |
| US   | L'allée du cimetière                                                            | Abords boisés de l'allée                           |
| A    | Un poirier à l'angle de la route d'Epernon et du chemin de Poyers               | Arbre isolé                                        |
| A    | Un noyer à l'entrée occidentale du hameau de Cerqueuse                          | Arbre isolé                                        |

|          |                                                                        |                      |
|----------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| UH       | Des arbres alignés sur des parcelles privées au long de la rue Vieille | Arbres quasi-alignés |
| N        | Les jardins du château de Haute-Maison                                 | Jardins              |
| UH       | Un arbre dans le hameau de Haute-Maison                                | Arbre isolé          |
| UH + 2AU | Des prés entre la rue des Coudrayes et le chemin rural n° 14           | Prairies             |
| A        | Les jardins du « manoir » et de la ferme de Cerqueuse                  | Jardins              |
| A        | Les jardins de la villa de Bouchigny                                   | Jardins              |

## CHAPITRE 2.1.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoit l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains privés, des emplacements réservés pour l'aménagement futur de voies, d'ouvrages publics, d'équipements ou d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou encore de certaines catégories de logements.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

### LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| N°       | DÉSIGNATION DU PROJET                            | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE         |
|----------|--------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| 1        | Réalisation d'un parking dans le bourg           | Commune      | 1 023 m2        |
| 2        | Réalisation d'un espace vert à l'entrée du bourg | Commune      | 2 320 m2        |
| 3        | Elargissement de la rue de la Garenne            | Commune      | 310 m2          |
| $\Sigma$ |                                                  |              | <b>3 653 m2</b> |

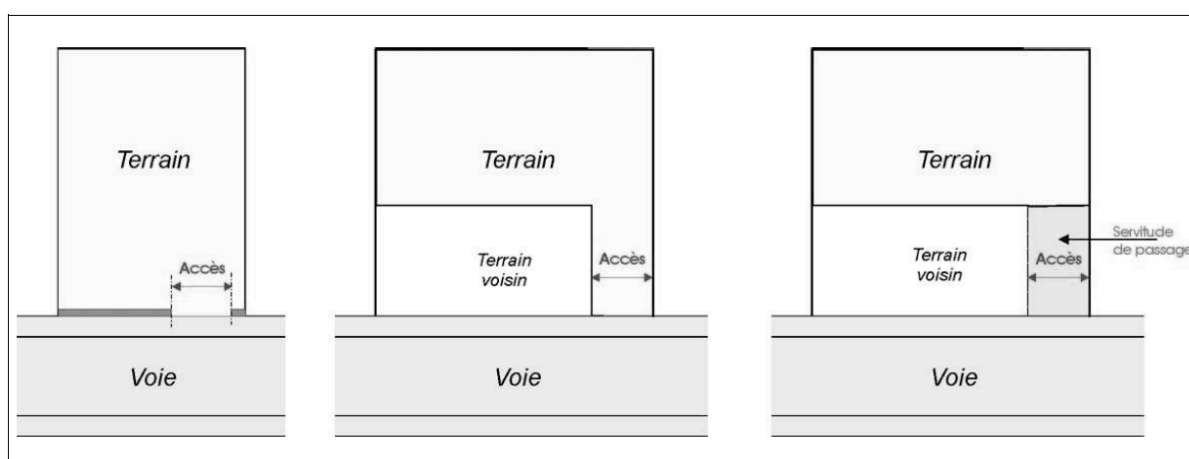
*N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.*

## TITRE 2.2. LE GLOSSAIRE <sup>7</sup>

Dans le texte des articles et des alinéas applicables aux différentes zones, le signe ( \* ) renvoie à la définition ci-dessous, du mot ainsi désigné.

### L'ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain et raccorde ce dernier à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir sans aucun risque pour l'usager ou le passant.



### LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

### L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, existante ou projetée, entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et une parcelle privée.

<sup>7</sup> . L'article R.151-15 dispose que « lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L.153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique ». L'article R.151-16 ajoute toutefois que « le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application ».

Une voie privée ouverte à la circulation des véhicules et desservant 3 lots ou 3 bâtiments au moins est assimilée, pour l'application des articles 9 du présent règlement, à une voie publique.

### ***LES ANNEXES & LES EXTENSIONS***

Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée et disjointe, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non-professionnels... Les bâtiments techniques agricoles ne sont pas des annexes du bâtiment principal.

Une extension est une construction secondaire, constituant ou non une dépendance, accolée à un bâtiment principal. Une véranda est une extension dont les parois extérieures peuvent être à claire-voie et le toit composé de vitrages.

### ***L'ARBRE À HAUTE-TIGE***

Un arbre à haute-tige ( ou un arbre de plein-vent ) est un arbre dont la tige [ le tronc ] dépasse – ou dépassera au terme de sa croissance - cinq pieds ( environ 1,60 mètres ) de haut.

### ***L'ATTIQUE***

L'attique désigne un niveau supérieur de la construction, dont le plan vertical est en retrait de la façade.

### ***LES BAIES, LES VUES ET LES JOURS***

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou dans un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs. Selon les cas, une baie constitue une vue ou un jour :

- Une baie constituant une vue est une ouverture apportant à une pièce une vue vers l'extérieur ( une porte, une fenêtre, une loggia, une lucarne, un châssis ).
- Une baie constituant un jour est une ouverture apportant à un espace interne la lumière naturelle, mais aucune vue sur l'extérieur ; un jour est occulté par un châssis dormant, muni d'un vitrage translucide, ou muni d'un vitrage transparent dont le point bas ( l'allège ) est supérieur à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Un mur ou un pignon aveugle ne comporte aucune baie.

### ***LA CLÔTURE***

Une clôture est un ouvrage non-couvrant, séparant matériellement une propriété privée du domaine public, ou une propriété privée d'une autre propriété privée, en l'absence d'un bâtiment. Le droit de clore un « héritage » est affirmé par l'article 647 du Code Civil.

### ***LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL***

Le Coefficient d'Emprise au Sol ( c.e.s. ) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain ou



de la partie concernée du terrain ( comme une bande de constructibilité, par exemple ), d'autre part.

Sont compris dans la projection verticale du volume, les débords de toiture soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les terrasses situées à plus de 60 centimètres du sol naturel, les piscines couvertes, les bassins des piscines non couvertes, les « plages » des piscines non-couvertes situées à plus de 60 centimètres du sol naturel, les parties maçonnées situées à plus de 60 centimètres du sol naturel.

Sont exclues de la projection verticale du volume, les éléments de modénature, les auvents, les marquises, et les débords de toiture non-soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette règle permet de limiter la consommation d'espaces naturels par les constructions. Elle permet aussi d'aérer les tissus urbains, de préserver des jardins et des espaces verts...

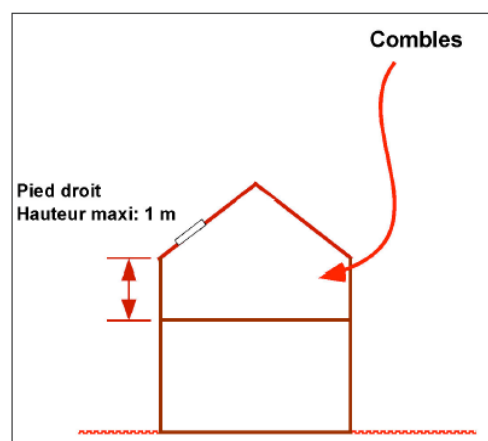
Combinée avec les autres règles relatives à l'implantation et à la volumétrie des bâtiments ( les divers alinéas de l'article 4 ), cette règle permet de mettre en œuvre le parti d'aménagement défini par le P.A.D.D..

L'emprise au sol est également liée à la règle relative aux abords des bâtiments ( l'article 7 ), applicable à la zone, dans la mesure où cette dernière, souvent « en négatif » de l'emprise au sol des constructions, contribue à préserver des espaces aérés et verts, notamment dans les espaces urbanisés du bourg d'Orphin, du hameau de Haute-Maison, et du hameau de Cerqueuse.

## LE COMBLE

Un comble est le dernier niveau d'une construction, qui est situé sous une toiture à pans inclinés et dont le piedroit n'excède pas un mètre de hauteur.

Un comble est dit « non-aménageable » pour l'habitation ou une activité à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial, même si la hauteur libre est supérieure à 1,80 mètre, lorsque le plancher ne peut supporter les charges induites par ces usages, ou lorsque la charpente encombre l'espace libre.



## LA CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction, composée d'au moins trois murs porteurs ( ou de trois murs-rideaux ) et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement à la date de l'approbation du P.L.U. est réputée existante. Une construction pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été accordée avant l'approbation du P.L.U., même si les travaux ne sont pas commencés, est réputée existante.

## LE DÉFRICHEMENT

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elle est entreprise pour l'application d'une servitude d'utilité publique ( cf. les articles L.341-1 et L.341-2 du Code Forestier ).

Sans retour à l'état boisé après 5 ans, une coupe est considérée comme un défrichement ( cf. l'article L.124-6 du Code Forestier ).

## **LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Les équipements collectifs d'intérêt général sont des établissements, publics ou privés, destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs d'intérêt général, au titre de l'arrêté n° LHAL1622621A du 10 novembre 2016 :

- Les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », qui recouvrent les constructions, ouvertes ou fermées au public, destinées à assurer une mission de service public ( notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que des autres personnes morales investies d'une mission de service public ) ;
- Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle ( notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou des services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ) ;
- Les « établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale », qui recouvrent les équipements collectifs destinés à l'enseignement, les établissements destinés à la petite enfance, les équipements hébergeant des services hospitaliers, les équipements accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation ;
- Les « salles d'arts et de spectacles », qui recouvrent les constructions destinées aux activités créatives et artistiques, les musées, et les autres activités culturelles ;
- Les « équipements sportifs », qui recouvrent les équipements destinés à l'exercice d'une activité sportive ( notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public ) ;
- Les « autres équipements recevant du public », qui recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination des « équipement d'intérêt collectif et services publics » ( notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage ).

## **LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE**

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, ( tels les voies, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ). Les espaces libres revêtus de dalles alvéolaires sont assimilés à des espaces verts.

Les espaces en pleine terre sont des espaces verts ou plantés qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel, autre que des conduites.

## **LES EXTENSIONS**

Cf. *supra*, les annexes et les extensions.

## **LA FAÇADE**

Les façades sont les parois verticales externes des bâtiments. La ou les façade(s) antérieure(s) donnent sur la voie publique, la ou les façade(s) postérieure(s) donnent sur la

limite formant le fond, la ou les façade(s) latérale(s) donnent sur la limite séparative joignant l'alignement.

Le pignon est la façade d'un bâtiment, dont la partie supérieure, triangulaire ( la pointe du pignon ), reçoit les abouts des versants d'un toit à pentes.

## LE FAÎTAGE

Le **faîtage** est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture ( cf. *infra*, les hauteurs ).

## LA « HAIE CHAMPÊTRE »

La « haie champêtre » est une haie plantée d'essences locales, à ORPHIN de <sup>8</sup> :

| ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES |                                   |            |                              |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------|
| NOM COMMUN                    | NOM LATIN                         | HAUTEUR    | TAILLE                       |
| Ajonc d'Europe                | ( <i>Ulex europaeus</i> )         | 1-4 m.     | Haie vive, taillée           |
| Amélanchier                   | ( <i>Amelanchier canadensis</i> ) | 3-10 m.    | Haie vive                    |
| Amélanchier des bois          | ( <i>Amelanchier vulgaris</i> )   | 1-3 m.     | Haie vive                    |
| Aubépine                      | ( <i>Crataegus monogyna</i> )     | 4-10 m.    | Haie vive, taillée           |
| Bourdaie                      | ( <i>Frangula alnus</i> )         | 1-5 m.     | Haie vive, taillée           |
| Buis                          | ( <i>Buxus sempervirens</i> )     | 2-5 m.     | Haie vive, taillée           |
| Charme commun                 | ( <i>Carpinus betulus</i> )       | 1-5 m.     | Haut jet, haie vive, taillée |
| Cassis                        | ( <i>Ribes nigrum</i> )           | 1,50 m.    | Haie vive                    |
| Cerisier à grappes            | ( <i>Prunus padus</i> )           | 10 à 20 m. | Haie vive,                   |
| Cornouiller mâle              | ( <i>Cornus mas</i> )             | 5 à 8 m.   | Haie vive, taillée           |
| Cornouiller sanguin           | ( <i>Cornus sanguinea</i> )       | 2 à 4 m.   | Haie vive, taillée           |
| Epine-vinette                 | ( <i>Berberis vulgaris</i> )      | 1 à 3 m.   | Haie vive, taillée           |
| Erable champêtre              | ( <i>Acer campestre</i> )         | 3 à 12 m.  | Haut jet, haie vive, taillée |
| Eglantier                     | ( <i>Rosa canina</i> )            | 1 à 3 m.   | Haie vive                    |
| Framboisier                   | ( <i>Rudus ideaus</i> )           | 1 à 2 m.   | Haie vive                    |
| Fusain d'Europe               | ( <i>Euonymus europaeus</i> )     | 1 à 6 m.   | Haie vive                    |
| Groseillier commun            | ( <i>Ribes rubrum</i> )           | 1 à 2 m.   | Haie vive                    |
| Groseillier à fleurs          | ( <i>Ribes sanguineum</i> )       | 2 m.       | Haie vive, taillée           |
| Hêtre vert                    | ( <i>Fagus sylvatica</i> )        | 1 à 40 m.  | Haut jet, haie vive, taillée |
| Houx commun                   | ( <i>Ilex aquifolium</i> )        | 2-8 m.     | Haut jet, haie taillée       |
| If                            | ( <i>Taxus baccata</i> )          | 5-8 m.     | Haie vive, taillée           |
| Laurier tin                   | ( <i>Viburnum tinus</i> )         | 4 m.       | Haie vive, taillée           |

<sup>8</sup> . Ces essences sont recommandées sur le territoire du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Au titre du présent règlement, elles sont recommandées sur le territoire d'Orphin

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

## LES HAUTEURS

**L'égout** est la limite ou la ligne basse du pan incliné de la couverture ( ou du terrasson dans le cas d'un comble brisé ), vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

**L'acrotère** est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment, et masque une terrasse, un terrasson, ou un chéneau.

**Le faîtage** est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application des alinéas 4.2-[N], **le faîtage** est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » ( les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes ).

La **hauteur absolue** est la différence entre le plus haut point de la construction ( le faîtage ou l'acrotère, à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » ) et l'altimétrie du sol naturel.

La **hauteur relative** est, sur une emprise publique, une fonction de la distance entre l'alignement concerné et l'alignement opposé.

## L'HÉBERGE

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de la mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

## LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité ou d'insalubrité, ou encore un danger pour l'environnement. Ces équipements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat pour l'application de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

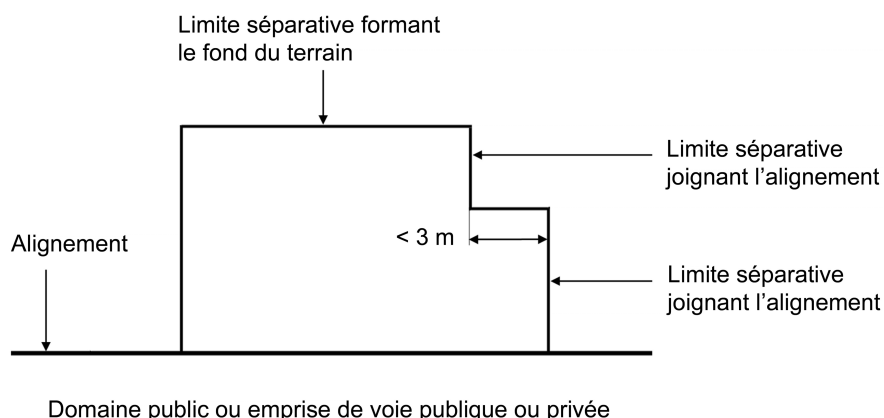
- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, qui sont celles qui présentent le plus faible risque ;
- Les installations classées soumises au régime de l'enregistrement, qui sont celles qui présentent un risque moyen ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable, qui sont celles qui présentent le plus fort risque.

Le champ des installations classées inclut aussi les carrières au sens des articles 1 et 4 du Code Minier.

## LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement ( \* ) est la limite entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public :



## **LES NIVEAUX**

Lorsque la hauteur maximale d'une construction est exprimée dans le présent règlement sous la forme :

$$\text{Nombre de niveaux} = R + [N] + [C \text{ ou } A] ;$$

Les niveaux comprennent :

- Le rez-de-chaussée ( noté **R** ),
- Les étages carrés ( notés **[N]** ),
- Le comble sous pente ( noté **C** ) ou l'étage en retrait ou en attique ( noté **A** ).

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux les sous-sols, sous la réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre le niveau du sol extérieur.

## **LE PIGNON**

Le pignon est la façade d'un bâtiment, dont la partie supérieure, triangulaire ( la pointe du pignon ), reçoit les abouts des versants d'un toit à pentes.

## **LE RECULEMENT**

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement ou la limite séparative et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement ou de la limite séparative.

## **LE RETRAIT**

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement ou la limite séparative et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement ou de la limite séparative, et fixé par un reculement. Cet espace ne peut recevoir une construction.

## **LA SAILLIE**

LA saillie est une partie ou un élément de la construction qui sort du plan ou du nu de la façade sur une distance supérieure à 30 centimètres.

## **LE SECTEUR**

Un secteur est un ensemble de terrains, appartenant à la même zone du P.L.U., auquel s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires particulières. Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule ( « a », « b », « c »...), ajouté au radical ( « U », « AU », « A », et « N » ) et au suffixe ( « A », « H », « I », « S »...) de la zone.

## **LE SOL NATUREL**

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

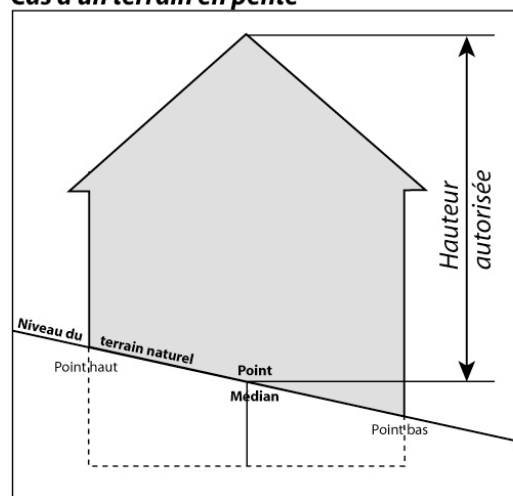
Pour l'application des articles 4-2 :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau médian du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension.

Pour l'application des articles 4 ( l'alignement ) et 5 ( les clôtures ) :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol existant à l'alignement ou sur la limite séparative.

**Cas d'un terrain en pente**



## LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par l'article R.111-22 : La surface de plancher 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 :

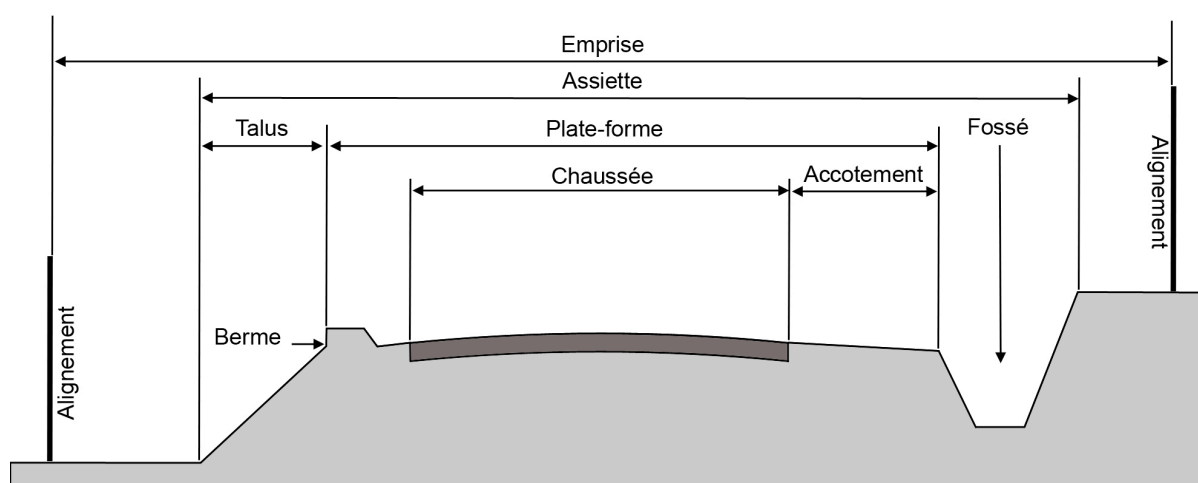
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et aux ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur libre inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non-aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle [...], y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, résultant le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## LE TERRAIN OU L'UNITÉ FONCIÈRE

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique ( une personne physique, une indivision, une personne morale ), et constituant une unité foncière.

## LES VOIES

L'article L.111-1 du Code de la Voirie Routière définit le domaine public routier comme « l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ».



L'emprise d'une voie est l'aire appartenant à la personne publique ou réservée par la personne publique, comprise entre les alignements, actuels ou projetés, en vis-à-vis.

L'emprise d'une voie comprend l'assiette ; l'assiette est l'aire réellement occupée par la voie.

L'assiette comprend la plateforme ; la plateforme est l'aire recevant les divers aménagements nécessaires à l'usage ou à l'ornement de la voie, tels les chaussées, les pistes ou les bandes cyclables, les « haricots directionnels », les accotements, les trottoirs...

La plate-forme comprend la chaussée ; la chaussée est la surface aménagée pour la circulation des véhicules, comprenant une ou plusieurs voies.

Les fossés constituent des dépendances de la route ; les rejets y sont subordonnés à l'accord préalable du gestionnaire du domaine public routier.

Une voie privée ouverte à la circulation des véhicules et desservant 3 lots ou 3 bâtiments au moins est assimilée, pour l'application des articles 9 du présent règlement, à une voie publique.

Un chemin rural ou une sente rurale, appartenant au domaine privé de la commune, ouvert au public, ne constitue toutefois pas une voie publique au sens du présent règlement.



## TITRE 2.3. LE GUIDE DES COULEURS DU BÂTI

# Guide des couleurs et des matériaux du bâti



Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc  
naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

# Edito

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse regroupe des bourgs, villages et hameaux aux qualités paysagères, urbaines et architecturales reconnues. Ce sont notamment les matériaux et techniques utilisés qui façonnent l'identité du bâti et lui donnent sa coloration et ses textures.

L'architecture traditionnelle puisait ses ressources dans un registre limité : d'une part, dans les matériaux locaux et d'autre part, en utilisant quelques pigments naturels et oxydes.

Cependant, cette belle harmonie de matière et de couleur tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte des savoir-faire liés au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Conscient de cet appauvrissement et dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc naturel régional a souhaité se doter de plusieurs outils pratiques, à destination d'un large public.

C'est pourquoi, en complément d'un cahier de recommandations architecturales et d'un guide éco-habitat, le Parc édite cette brochure de recommandations qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

Ce guide doit nous permettre de mieux comprendre, apprécier et donc de mieux respecter le bâti ancien mais aussi d'intégrer les constructions nouvelles.

Il explique comment utiliser les matériaux, associer les couleurs pour une meilleure intégration dans les sites. Il fait la synthèse d'une étude qui a porté sur l'ensemble du territoire du Parc.

A partir de nombreux prélèvements de matériaux, relevés et photographies, des palettes de couleur ont été sélectionnées pour les 5 grandes familles de bâti retenues. **Les palettes qui complètent cette brochure sont présentées sous forme de 5 guides disponibles dans les mairies ou à la Maison du Parc.**

Le but de cette charte de coloration n'est pas d'imposer mais de mettre à disposition des gammes de couleur en accord avec les tonalités générales du territoire et les catégories de bâtiment.

Je suis convaincu que ce guide pratique agira durablement sur l'harmonie des paysages de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Président du Parc naturel régional

**Yves VANDEWALLE**

## 2ème Edition

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

### Conception, illustrations et réalisation

Atelier 3D couleur, d'après l'étude réalisée par

l'Atelier 3D couleur

61, rue de Lancry 75010 Paris

Tel : 01 42 02 34 86

contact@atelier3dcouleur.com

### Fabrication, impression

Pré-press : A com. Anssens

Imprimerie Champagnac, imprimé sur papier sans chlore

### Contribution

M. Bernard ROMBAUTS

### Comité de pilotage

Mme Corinne HELLEIN

Mme Marie FOURNIER

M. Jean-Philippe LENCLOS, Atelier 3D couleur

M. Jack PLAISIR, DIREN - Inspecteur des sites

M. Pascal PARRAS, SDAP 78

Architecte des Bâtiments de France

Mme Véronique THIOLLET-MONSENEGO :

Architecte-conseil du CAUE 78

M. Jean ROY : Maire-Adjoint de Cernay-la-Ville

Président de la Commission Urbanisme Habitat du Parc

M. Christian TREMPÉ, Maire-Adjoint de La-Celle-les-Bordes

Mme Catherine LE DAVAY, Maire-Adjoint de Saint-Forget

M. Daniel BALTZINGER, Président de l'Union des Amis du Parc

M. Laurent POUYES, Architecte

M. Charles Antoine de FERRIERES

Mme Anne CROS LE LAGADEC, Directrice du Parc

M. Bernard ROMBAUTS, Architecte du Parc

Mme Delphine REY, Paysagiste du Parc

Mme Virginie LE VOT.

Tiré à 2000 exemplaires en 2010

Photographies :

La grande majorité des photographies de cet ouvrage ont été faites dans le Parc naturel régional. Cependant quelques exemples ont été pris en dehors du périmètre du Parc.

Avertissement :

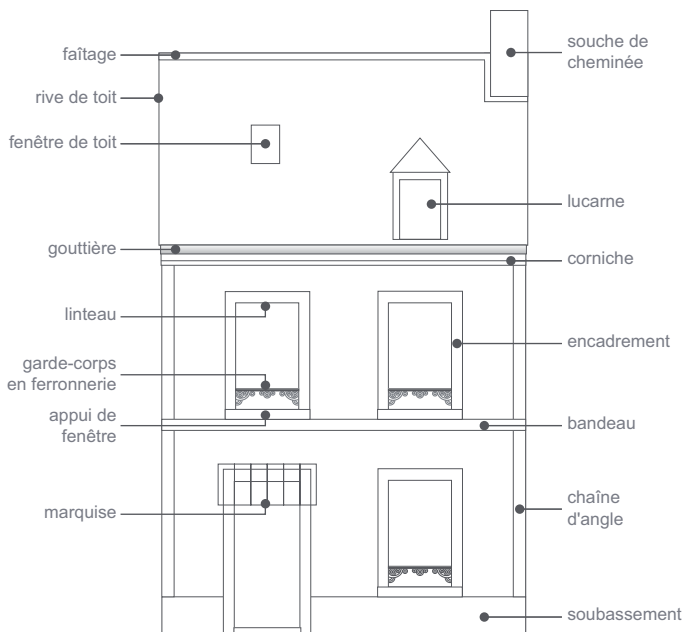
La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les illustrations et photos sont montrées à seul titre informatif.

Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs ne saurait aucunement être engagée quant au droit à l'image.

## Sommaire

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Introduction                         | p.01               |
| L'analyse de site                    | p.03               |
| Les matériaux du bâti                | p.04               |
| Recommandations générales et lexique | p.08               |
| Les typologies architecturales       |                    |
| Les maisons rurales                  | p.09               |
| Les maisons de bourg                 | p.11               |
| Les maisons bourgeoises              | p.13               |
| Les bâtiments agricoles              | p.15               |
| Les devantures commerciales          | p.17               |
| Les bâtiments d'activités            | p.19               |
| Méthode de sélection des couleurs    | p.21               |
| Application du nuancier-conseil      | p.24               |
| Recommandations générales            | p.28               |
| Adresses utiles                      | 4ème de couverture |



# Introduction



A seulement 30 kilomètres de Paris, la Haute Vallée de Chevreuse a conservé des paysages et un patrimoine architectural exceptionnels. Situé au sud-est du département des Yvelines, le Parc naturel régional a été créé en 1985 et regroupe 21 communes.

**La géographie et les paysages du Parc** se caractérisent au sud par une partie de la forêt de Rambouillet et au nord par un plateau agricole entaillé de petites vallées et de côtes boisés où se sont implantés abbayes, parcs et châteaux aujourd'hui renommés.

Au cours de la deuxième partie du XXe siècle, la Haute Vallée de Chevreuse a connu des transformations importantes et une forte augmentation de sa population : ainsi, ce territoire rural est devenu en un demi-siècle un territoire péri-urbain entouré par des pôles importants comme Rambouillet, le plateau de Saclay ou Saint-Quentin-en-Yvelines.







**L'architecture** se caractérise par des bourgs, villages et hameaux qui ont conservé leurs matériaux et leurs trames historiques : les maisons rurales sont d'une facture modeste alors que les grandes fermes de plateaux témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Les bourgs de Chevreuse et de Rochefort-en-Yvelines sont remarquables par leur état de conservation. De nombreuses maisons bourgeoises illustrent la diversité des styles des XIX et XXe siècles, alors que les lotissements et les groupements d'habitations sont le reflet de l'urbanisation croissante.

C'est à ce titre qu'une **charte des couleurs et matières**, destinée à la mise en valeur du domaine bâti, paraît nécessaire et essentielle pour la cohérence de la perception du paysage et la mise en valeur d'un patrimoine régional original et sensible.



# L'analyse de site

## LES PRÉLÈVEMENTS DE MATÉRIAUX



Cette phase de travail est une partie essentielle de l'analyse de site.

En effet, grâce aux échantillons prélevés sur place, il est possible de se fonder sur les données objectives que fournit le bâti : ce sont les témoins originaux des couleurs et des matériaux de construction, et leurs multiples nuances sont représentatives de la richesse de leurs pigments et de leurs textures.

Sont rassemblés, ci-contre à gauche, différents prélèvements de matériaux de façades : pierres meulières ocrées, grès gris ou blond, rognons de silex, sables colorés prélevés dans les sablières locales, mortiers blancs à base de plâtre, tuiles de terre cuite rosées, ocrées ou brunes et surtout enduits aux teintes neutres (sable et grès blond), blondes et ocrées, ou encore ocre rouge grâce à l'ajout de briques pilées dans le mortier.



Les échantillons de peinture présentés ci-contre sont une synthèse des coloris observés de façon récurrente sur les portes et volets des habitations du Parc : neutres blanc, crème, ivoire ou gris, coloris classiques profonds, tels que vert wagon ou bleu foncé, rouges et bruns chaleureux, turquoise, bleus et verts en demi-teintes mais aussi des gris colorés roses ou taupe d'une grande élégance dont il faudra tenir compte pour la palette ponctuelle des menuiseries

*Prélèvements de pierres meulières et de grès, de sables, d'enduits et de peintures de portes et de volets effectués sur le terrain.*



## LES MATÉRIAUX DU BÂTI

La Haute Vallée de Chevreuse qui s'étend sur la partie ouest de l'ancien pays du Hurepoix correspond aux hauts bassins versants de l'Yvette et de la Rémarde. Ce territoire recèle dans son sol les quelques matériaux qui seront utilisés dans la construction au cours des siècles et qui vont lui donner son homogénéité de matières et de couleurs.

Ainsi, les argiles, les sables de Fontainebleau, la meulière\* et le grès\* sont-ils les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Ils donnent en quelque sorte la tonalité des paysages bâtis qui perdurent aujourd'hui, même si, depuis plus d'un siècle, de nouveaux matériaux et techniques se sont largement répandus.



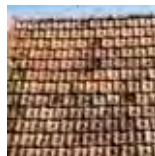
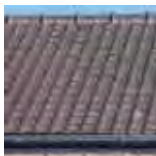
### Les toitures

Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocres jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites. La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle, comme à Rochefort-en-Yvelines.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Les tôles d'acier nervuré sont de plus en plus utilisées pour couvrir les grands bâtiments aux faibles pentes (gymnases, bâtiments agricoles, ateliers). Ses teintes sont souvent choisies en mimétisme avec les couvertures traditionnelles (gris ardoise, brun rouge).





## LES MATÉRIAUX DU BÂTI

Les murs ont été construits avec des moëllons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices. Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.



**Les enduits «à pierre vue»** affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.



**Les enduits couvrants** masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures\* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.

Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire. Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.

## LES MATÉRIAUX DU BÂTI



**Le rocaillage** est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse. Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.

On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.



**La brique** existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture.

On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

**Le plâtre** est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises. Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

## LES MATÉRIAUX DU BÂTI



**Les bardages en bois** ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges). Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

**Les bardages métalliques** sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles avec un choix de peinture industrielle souvent de valeur claire (blanc, beige), peu harmonisé avec le site car beaucoup trop lumineux par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

---

### Les menuiseries

Dans les constructions rurales, les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.

Les maisons de bourg utilisent une palette de couleur voisine.

Des couleurs plus vives sont appliquées sur les maisons bourgeoises.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lasures « ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

### Les ferronneries

Les ferronneries et les garde-corps sont traditionnellement peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé).

### Les clôtures

Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

# Recommandations générales

## Les matériaux

Vérifier la composition exacte des produits (fiche technique ou emballage) et se préoccuper de leur impact environnemental.

À cause de son bilan écologique, *le P.V.C. est vivement déconseillé*. Pour les mises en œuvre, s'assurer de la compatibilité des produits avec les supports, du savoir-faire de l'entreprise, des époques d'application, etc...

## Les enduits

Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.

*Le ciment est à exclure* du bâti ancien, il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.

On choisira les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté, etc.) en fonction de critères techniques, esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.

Les fabricants actuels proposent des enduits prêts à l'emploi avec une large gamme de couleurs dans laquelle on pourra retenir les teintes les plus approchantes des palettes proposées par le Parc.

## Les revêtements

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants.

On évitera les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

## Les menuiseries en bois

On utilisera des peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois.

*On évitera les vernis et les teintes « ton bois ».*

Les ferronneries seront peintes de préférence dans des couleurs sombres.

Pour les bardages en bois, on choisira des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur ces bardages en bois.

# Lexique

**BADIGEON** : Mélange d'eau et de chaux utilisé en finition sur les façades. Les badigeons sont souvent colorés par des pigments ou des oxydes.

**CHAÎNE D'ANGLE** : Ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de la façade.

**CHAUX** : Liant obtenu par calcination du calcaire. En fonction de la teneur en argile, la chaux sera plus ou moins aérienne (qui fait sa prise à l'air) ou hydraulique (qui fait sa prise à l'eau).

**GRES** : Roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cémentation naturelle. Sur le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.

**MEULIERE** : Pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

**MODENATURE** : Ensemble des profils et des moulures d'une façade.

**NU** : Plan de référence correspondant à la surface de parement finie d'un mur ou d'un ouvrage.

**PREMENT** : Partie visible d'un ouvrage.

**PIERRE VUE** : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement des pierres.

**ROCAILLAGE** (ou rocaille) : Maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du Parc naturel.

**SABLON** : Sable de carrière à granulométrie très fine, dit « sable à lapin ».

**TALOCHÉ** : Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.



# Les typologies architecturales

## LES MAISONS RURALES, LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL ET LES FERMES



Bullion



Vieille Eglise-en-Yvelines



Dampierre



La Celle-les-Bordes

**Les maisons rurales** se situent essentiellement dans les villages et hameaux du Parc où elles s'organisent en groupement, accolées les unes aux autres. Les annexes s'adossent à l'habitation et aux murs mitoyens : cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent, depuis la rue, les ensembles de bâtis et de murs.

Pleines de charme, elles se caractérisent par une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée en longueur ou d'un étage, avec des combles ponctués d'une lucarne ou de tabatières.

La composition de la façade est caractérisée par l'absence de symétrie et simplement par la superposition de certaines ouvertures afin d'alléger la charge sur les linteaux.

**Les toitures** à 2 versants sont majoritairement en tuile plate mais on utilisait aussi l'ardoise.



Exemples de maisons rurales courantes

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette  
A

POUR LES FACADES

POUR LES MENUISERIES

|                                                                                              | ocre rouges | ocres orangés | ocres jaunes | neutres chauds |                                                                                                                                                    | gris colorés | verts végétaux | bleus turquoise | ocres rouges |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------|--------------|
| 4 blancs colorés<br>Encadrements des<br>portes et fenêtres,<br>corniches et rives            | A 01        | A 02          | A 03         | A 04           |                                                                                                                                                    | A 21         | A 22           | A 23            | A 24         |
|                                                                                              | A 05        | A 06          | A 07         | A 08           |                                                                                                                                                    | A 25         | A 26           | A 27            | A 28         |
| 12 teintes<br>Façades                                                                        | A 09        | A 10          | A 11         | A 12           |                                                                                                                                                    | A 29         | A 30           | A 31            | A 32         |
|                                                                                              | A 13        | A 14          | A 15         | A 16           |                                                                                                                                                    | A 33         | A 34           | A 35            | A 36         |
| 4 teintes saturées<br>Soubassements                                                          | A 17        | A 18          | A 19         | A 20           |                                                                                                                                                    | A 37         | A 38           | A 39            | A 40         |
| 4 familles de couleurs déclinées en colonnes,<br>en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé. |             |               |              |                | 4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :<br>Les fenêtres, les volets, les portes et portails et<br>les ferronneries (balcons, grilles). |              |                |                 |              |

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

## LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN



Dampierre



Chevreuse



Rochefort



Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, **les maisons de bourg** créent un front bâti quasi continu encadrant la rue.

Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple: un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique.

Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.

Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée .

**Les toitures** sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.



Exemples de maisons de bourg courantes

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette  
B

POUR LES FACADES

POUR LES MENUISERIES

|                                                                                              | ▼<br>ocres rouges | ▼<br>ocres orangés | ▼<br>oxydes jaunes | ▼<br>neutres chauds |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ▼<br>gris colorés | ▼<br>verts végétaux | ▼<br>bleus turquoise | ▼<br>ocres rouges |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| 4 blancs colorés<br>Encadrements des<br>portes et fenêtres,<br>corniches et rives            | B 01              | B 02               | B 03               | B 04                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B 21              | B 22                | B 23                 | B 24              |
| 12 teintes<br>Façades                                                                        | B 05              | B 06               | B 07               | B 08                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B 25              | B 26                | B 27                 | B 28              |
|                                                                                              | B 09              | B 10               | B 11               | B 12                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B 29              | B 30                | B 31                 | B 32              |
|                                                                                              | B 13              | B 14               | B 15               | B 16                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B 33              | B 34                | B 35                 | B 36              |
|                                                                                              | B 17              | B 18               | B 19               | B 20                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B 37              | B 38                | B 39                 | B 40              |
| 4 teintes saturées<br>Soubassements                                                          |                   |                    |                    |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                     |                      |                   |
| 4 familles de couleurs déclinées en colonnes,<br>en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé. |                   |                    |                    |                     | 4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :<br>Les fenêtres, les volets, les portes et portails et<br>les ferronneries (balcons, grilles).<br><br>Les ferronneries seront peintes <i>de préférence</i> avec les<br>teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40. |                   |                     |                      |                   |



## LES MAISONS BOURGEOISES



Clairefontaine



Saint-Forget-lès-Sablons



Le Mesnil-Saint-Denis



Milon-la-Chapelle

**Les maisons bourgeoises**, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité.

Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.

Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg : la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocaillages ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

**Les toitures**, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.



Exemples de maisons bourgeoises courantes

LES MAISONS BOURGEOISES

palette  
C

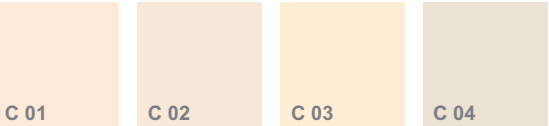
POUR LES FACADES

POUR LES MENUISERIES

4 blancs colorés  
Encadrements des  
portes et fenêtres,  
corniches et rives

ocres rouges    ocres orangés    oxydes jaunes    neutres chauds

gris colorés    verts végétaux    bleus turquoise    ocres rouges



12 teintes  
Façades



4 teintes saturées  
Soubassements



4 familles de couleurs déclinées en colonnes,  
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :  
les fenêtres, les volets, les portes et portails et  
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les  
teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39  
et C 40.

## LES BÂTIMENTS AGRICOLES



Bullion-Ronqueux



Vielle Eglise-en-Yvelines



Saint-Lambert-des-Bois

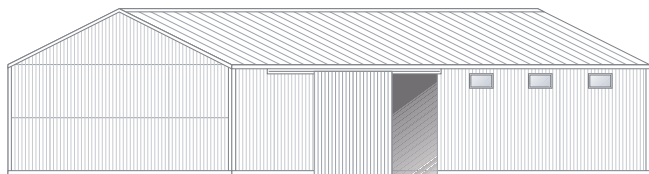


Choisel

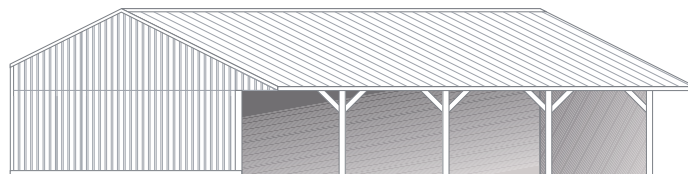
**Les fermes des plateaux**, construites autour de vastes cours, témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Autour des bâtiments à l'architecture traditionnelle sont venus se greffer de grands hangars dont les façades sont soit en bardage d'acier laqué aux coloris plus ou moins bien intégrés, soit en bois naturel ou lasuré qui se fondent dans le paysage.

En règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.



Exemple de grange fermée



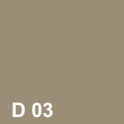
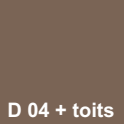
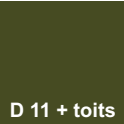
Exemple de grange ouverte

# LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette

D

## POUR LES BARDAGES ACIER

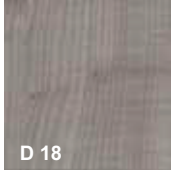
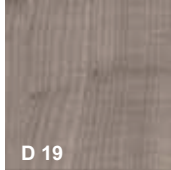
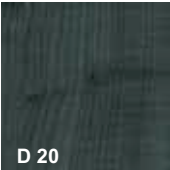
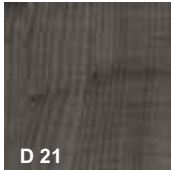
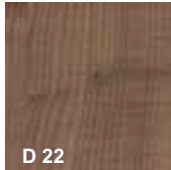
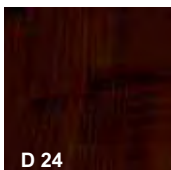
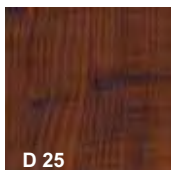
| ▼<br>neutres froids                                                                               | ▼<br>neutres chauds                                                                               | ▼<br>verts végétaux                                                                               | ▼<br>ocres et bruns                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>D 01         | <br>D 02         | <br>D 03         | <br>D 04 + toits |
| <br>D 05         | <br>D 06         | <br>D 07         | <br>D 08         |
| <br>D 09         | <br>D 10         | <br>D 11 + toits | <br>D 12 + toits |
| <br>D 13 + toits | <br>D 14 + toits | <br>D 15         | <br>D 16 + toits |

**4 familles de couleurs déclinées en colonnes,**  
à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue  
des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués :  
16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des  
nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des  
arbres.

**NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :**

Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier  
prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

## POUR LES BARDAGES BOIS

| ▼<br>verts végétaux                                                                        | ▼<br>gris bruns                                                                             | ▼<br>bruns                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>D 17 | <br>D 18 | <br>D 19 |
| <br>D 20 | <br>D 21 | <br>D 22 |
| <br>D 23 | <br>D 24 | <br>D 25 |

**9 lasures déclinées en colonnes,**  
référéncées à partir des nuanciers de lasures sur bois :  
de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis,  
des verts végétaux et des écorces des arbres.  
On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa  
coloration naturelle.

# LES DEVANTURES COMMERCIALES



Chevreuse



Chevreuse



Chevreuse



Gif-sur-Yvette



Chevreuse

Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines. Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

## Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechapissage (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



Exemple de devanture courante



# LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette  
E

## POUR LES DEVANTURES

| ▼               | ▼                | ▼              | ▼             | ▼               |
|-----------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|
| neutres et gris | Pierre et rouges | verts végétaux | verts bleutés | bleus turquoise |
| E 01            | E 05             | E 09           | E 13          | E 17            |
| E 02            | E 06             | E 10           | E 14          | E 18            |
| E 03            | E 07             | E 11           | E 15          | E 19            |
| E 04            | E 08             | E 12           | E 16          | E 20            |

**5 familles de couleurs déclinées en colonnes,**  
**pour valoriser et embellir les commerces,**  
en harmonie avec les couleurs ponctuelles des  
menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle  
sur les façades des bourgs.

## LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS



*Chevreuse*



*Saint-Rémy-lès-Chevreuse*



*Chevreuse*



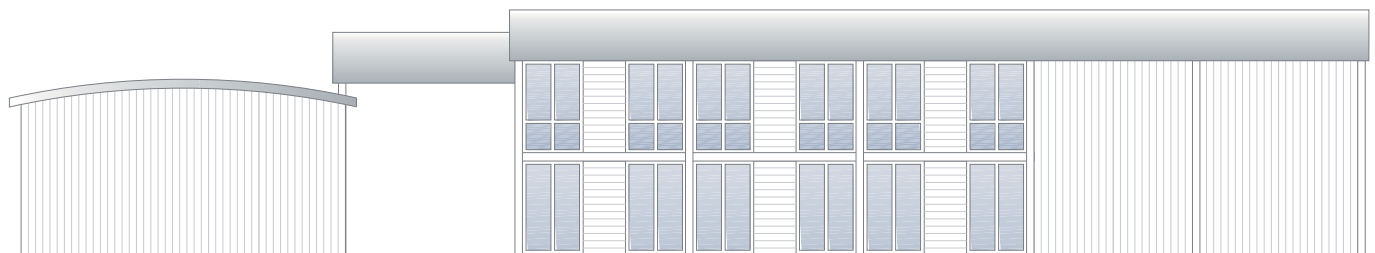
*Lévis-Saint-Nom*

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de **ces bâtiments d'activités** doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages du Parc.

En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages.

A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.



Bâtiment administratif ou services techniques

# LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

## POUR LES MENUISERIES

| neutres et ocre rouge | verts végétaux | gris colorés |
|-----------------------|----------------|--------------|
| D 26                  | D 29           | D 32         |
| D 27                  | D 30           | D 33         |
| D 28                  | D 31           | D 34         |

**9 teintes RAL déclinées en colonnes**, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.



# Méthode de sélection des couleurs



## 1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres rouges

- Façade A 09
- Encadrements, rives, corniches A 01
- Soubassement A 17

## 2. Menuiseries

Choix de 3 teintes dans la colonne des bleus turquoise.

- Fenêtres A 23
- Volets A 31
- Porte A 39

## Comment créer un contraste chaud-froid ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les verts végétaux
- Les bleus turquoise.

# Méthode de sélection des couleurs



## Comment créer un camaïeu chaud ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans les colonnes suivantes :

- Les blancs et les gris colorés chauds
- Les ocres rouges.

### 1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres orangés

- Façade A 10
- Encadrements, rives, corniches A 02
- Soubassement A 18

### 2. Menuiseries

Choix de 2 teintes dans la colonne des ocres rouges et d'un blanc dans la ligne des gris colorés.

- Fenêtres A 21
- Volets A 24
- Porte A 36

# Méthode de sélection des couleurs



## Comment créer une harmonie de gris ?

Couleurs des façades choisies dans la colonne suivante :

► Les neutres chauds.

Couleurs des menuiseries choisies parmi :

► Les gris neutres  
 ► Les gris colorés (chauds ou froids).

### 1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des neutres chauds :

- Façade A 08
- Encadrements, rives, corniches A 04
- Soubassement A 20

### 2. Menuiseries

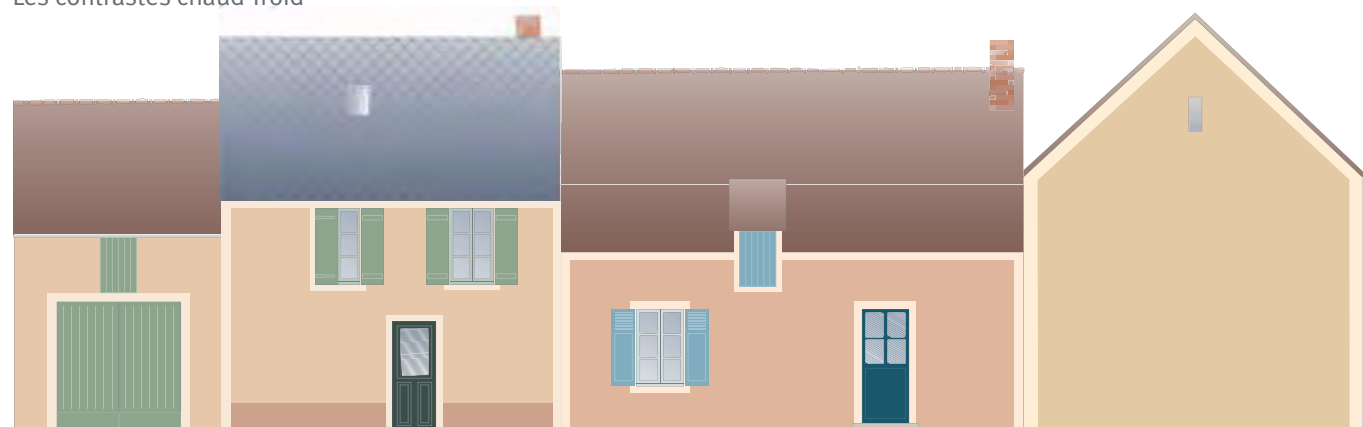
Choix de 2 teintes parmi les gris.

- Fenêtres A 23
- Volets A 23
- Porte A 29

# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

Les contrastes chaud-froid



Couleur de façade - A 10  
 Couleur de soubassement - A 18  
 Couleur rives et encadrements - A 4  
 Couleur de fenêtres - A 22  
 Couleur de volets - A 30  
 Couleur de portes - A 38

Couleur de façade - A 9  
 Couleur rives et encadrements - A 1  
 Couleur de fenêtres - A 23  
 Couleur de volets - A 31  
 Couleur de portes - A 39

Couleur de façade - A 11  
 Couleur des rives - A 3



Couleur de façade - A 14  
 Couleur de soubassement - A 18  
 Couleur des rives et des encadrements - A 2  
 Couleur de fenêtres - A 25  
 Couleur de volets - A 25  
 Couleur de portes - A 33

Couleur de façade - A 15  
 Couleur des rives et des encadrements - A 3  
 Couleur de fenêtres - A 23  
 Couleur de volets - A 27  
 Couleur de portes - A 27

Couleur de façade - A 13  
 Couleur des rives - A 1

# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES

### Les camaïeux chauds



### Les harmonies de gris



# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR UNE SÉQUENCE URBAINE



Couleur de façade - **B 8**  
Couleur de corniche - **B 1**  
Couleur de fenêtres - **blanc**  
Couleur de volets - **B 29**  
Couleur de portes - **B 33**  
Couleur de ferronneries - **B 33**



Couleur de façade - **B 12**  
Couleur des encadrements - **B 4**  
Couleur de fenêtres - **B 25**  
Couleur de portes - **B 30**  
Couleur de ferronneries - **B 30**  
Couleur de devanture - **E 10**



Couleur de façade - **B 8**  
Couleur des encadrements - **B 1**  
Couleur de soubassement - **B 18**  
Couleur de fenêtres - **B 23**  
Couleur de volets - **B 27**  
Couleur de portes - **B 31**  
Couleur de ferronneries - **B 31**



Couleur de façade - **B 16**  
Couleur des encadrements - **B 4**  
Couleur de soubassement - **B 20**  
Couleur de fenêtres - **blanc**  
Couleur de volets - **B 25**  
Couleur de portes - **B 24**  
Couleur de ferronneries - **B 24**



Couleur de façade - **B 8**  
Couleur des encadrements - **B 2**  
Couleur de soubassement - **B 16**  
Couleur de fenêtres - **B 21**  
Couleur de volets - **B 33**  
Couleur de portes - **B 37**  
Couleur de ferronneries - **B 37**  
Couleur de devanture - **E 17**



Couleur de façade - **B 7**  
Couleur de corniche - **B 1**  
Couleur de fenêtres - **B 23**  
Couleur de volets - **B 35**  
Couleur de portes - **B 39**  
Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 10**  
Couleur d'encadrements - **B 2**  
Couleur de fenêtres - **B 24**  
Couleur de portes - **B 40**  
Couleur de ferronneries - **B 40**  
Couleur de devanture - **E 6**



Couleur de façade - **B 9**  
Couleur d'encadrements - **B 1**  
Couleur de soubassement - **B 17**  
Couleur de fenêtres - **B 25**  
Couleur de volets - **B 30**  
Couleur de portes - **B 34**  
Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 11**  
Couleur d'encadrements - **B 3**  
Couleur de soubassement - **B 19**  
Couleur de fenêtres - **blanc**  
Couleur de volets - **B 31**  
Couleur de portes - **B 39**  
Couleur de ferronneries - **B 39**



Couleur de façade - **B 6**  
Couleur d'encadrements - **B 2**  
Couleur de soubassement - **B 18**  
Couleur de fenêtres - **B 21**  
Couleur de volets - **B 32**  
Couleur de portes - **B 36**  
Couleur de ferronneries - **B 36**  
Couleur de devanture - **E 11**

# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES



Couleur de façade - **C 4**  
 Panneaux, corniches et chaînes d'angles - **C 4 à 40%**  
 Couleur de soubassement - **C 12**  
 Couleur de fenêtres - **blanc**  
 Couleur de volets - **C 29**  
 Couleur de portes - **C 33**  
 Couleur de ferronneries - **C 37**



Couleur de façade - **C 1**  
 Panneaux en rocailleage  
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**  
 Couleur de soubassement - **C 5**  
 Couleur de fenêtres - **C 26**  
 Couleur de portes et de ferronneries - **C 38**



Couleur de façade - **C 7**  
 Couleur des panneaux - **C 11**  
 Chaînes d'angles et corniches - **C 4**  
 Couleur de soubassement - **C 15**  
 Couleur de fenêtres - **C 25**  
 Couleur de volets - **C 22**  
 Couleur de portes et des ferronneries - **C 30**

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN



Couleur de façade - **B 7**  
 Couleur de corniche - **B 1**  
 Couleur de fenêtres - **B 25**  
 Couleur de volets - **B 22**  
 Couleur de portes - **B 34**  
 Couleur de ferronneries - **B 34**



Couleur de façade - **B 6**  
 Couleur de corniche - **B 1**  
 Couleur de fenêtres - **B 25**  
 Couleur de volets - **B 24**  
 Couleur de portes - **B 40**  
 Couleur de ferronneries - **B 40**



Couleur de façade - **B 9**  
 Couleur de corniche - **B 1**  
 Couleur de fenêtres - **B 21**  
 Couleur de volets - **B 25**  
 Couleur de portes - **B 33**  
 Couleur de ferronneries - **B 37**

# Recommandations générales

► N'hésitez pas à vous référer aux « *cahiers de recommandations architecturales* » et au « *guide éco-habitat* » édités par le Parc ◀

## Mener son projet

- . Renseignez-vous auprès de votre mairie pour les autorisations administratives.
- . **Une déclaration préalable est nécessaire pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction.**
- . **Une autorisation d'occupation du domaine public peut être nécessaire pour placer les échafaudages.**

*Il est important de prendre son temps et de s'entourer de conseils :*

- . Vous pouvez demander un conseil ponctuel à un architecte du C.A.U.E 78 ou du Parc naturel.
- . Entourez-vous de professionnels compétents (architectes, entreprises).
- . Pensez à tous les éléments du projet jusque dans les détails : souche de cheminée, descente d'eau pluviale, grille de ventilation, etc. Pensez à bien intégrer les éléments techniques : boîte aux lettres, compteur, câbles d'alimentation.

*Il est nécessaire de contacter les fournisseurs d'énergie au moins un mois avant le début des travaux.*

- . Les antennes paraboliques seront choisies dans une teinte approchant le support en évitant le blanc.
- . Les choix de couleurs sur les palettes proposées par le Parc doivent se faire sur le site, en lumière naturelle et à différents moments de la journée.
- . *Il est indispensable*, pour les enduits et les peintures, *de faire des essais sur le chantier en petite surface* pour valider la commande de l'ensemble des produits ; en effet, la couleur n'a pas le même rendu sur un petit échantillon ou une plus grande surface. La matière du support et la texture ont aussi un impact sur le résultat.

*Il est important de resituer son projet dans le contexte plus général du site, par exemple de la rue.*

*Lorsqu'on intervient sur le bâti ancien, il faut bien regarder et comprendre la construction : son ordonnancement, ses matériaux, son décor.*

*Des restaurations peuvent être partielles, ce qui permet de conserver les parties en bon état avec leur patine. Certaines restaurations demandent beaucoup de soin comme les modénatures et les rocaillages qu'il faut impérativement conserver.*

*Les constructions neuves peuvent s'inspirer d'une des palettes proposées par le Parc : celle-ci sera choisie en fonction du contexte d'implantation du bâtiment, exemple ; une maison neuve en bordure d'un village.*



# Adresses utiles

Des services de conseils gratuits :

## PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Maison du Parc  
Château de la Madeleine  
Chemin Jean Racine  
78472 CHEVREUSE Cedex  
Tel : 01 30 52 09 09  
Fax : 01 30 52 12 43  
www.parc-naturel-chevreuse.fr  
Atelier d'architecture, d'urbanisme  
et de paysage

## CAUE 78 CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES YVELINES

56, avenue de Saint-Cloud  
78000 VERSAILLES  
Tel : 01 39 07 78 66  
Fax : 01 39 50 61 60  
www.archi.fr/CAUE78

## SDAP 78 SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES

Architecte des Bâtiments de France  
7, rue des Réservoirs  
78000 VERSAILLES  
Tel : 01 39 50 49 03  
Fax : 01 30 21 76 18

Permis de construire ou  
déclaration préalable :  
Renseignements dans votre  
mairie ou à la

## DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE

35, rue de Noailles  
BP 1115 - 78011 Versailles Cedex  
Tel : 0 810 63 78 09 ou 01 30 84 30 00  
Serveur vocal : 01 30 84 30 01  
Fax : 01 39 50 27 14  
Mail : ddea-yvelines@equipement.gouv.fr  
Site : www.yvelines.equipement.gouv.fr

## SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE VERSAILLES SAINT-GERMAIN Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STAVSG

36 bis, rue du Pontel  
BP 5233  
78175 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX  
Tel : 01 39 10 36 30  
Fax : 01 39 10 36 40  
Mail : STA-St-Germain.DDEA-Yvelines  
@equipement.gouv.fr

## SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE ST-QUENTIN-RAMBOUILLET Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STASQY

2, rue Stephenson  
78181 ST-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX  
Tel : 01 39 30 64 00  
Fax : 01 30 43 50 68  
Mail : STA-St-Quentin.DDEA-Yvelines  
@equipement-agriculture.gouv.fr

## SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE MANTES Direction départementale de l'Equipe- ment des Yvelines / STAM

Rue des Pierrettes  
78200 MAGNANVILLE  
Tel : 01 30 63 22 52  
Mail : STA-Mantes.DDEA-Yvelines  
@equipement-agriculture.gouv.fr

## EDITION

Parc naturel régional de la Haute  
Vallée de Chevreuse

## CONCEPTION, ILLUSTRATION ET RÉALISATION

Atelier 3D couleur, d'après l'étude  
réalisée par l'Atelier 3D couleur  
61, rue de Lancry 75010 Paris  
Tel : 01 42 02 34 86  
contact@atelier3dcouleur.com

## IMPRESSION

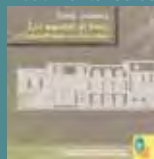
Imprimerie Champagnac  
Imprimé sur papier sans chlore  
Tiré à 1000 exemplaires en 2010



Guide couleurs  
et matériaux



Guide grands  
bâtiments isolés



Guide maisons  
de bourg



Guide devantures  
commerciales



Guide maisons  
bourgeoises



Guide maisons  
rurales et fermes