

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SENLISSE

REGLEMENT

ARRETE LE

31 mars 2017

APPROUVE LE

04 juillet 2018

**Modification du PLU**  
**Approuvée par le Conseil municipal du**  
**16 février 2026**

PIECE DU PLU

4



# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE UA .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 : ZONE UB .....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE UH .....</b>	<b>52</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE 1AU .....</b>	<b>75</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>97</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE N .....</b>	<b>98</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>115</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE A .....</b>	<b>116</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>133</b>
<b>ANNEXE 1 : DEFINITIONS .....</b>	<b>134</b>
<b>ANNEXE 2 : REGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS .....</b>	<b>140</b>
<b>ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT- GONFLEMENT .....</b>	<b>142</b>
<b>ANNEXE 4 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL .....</b>	<b>144</b>
<b>ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR .....</b>	<b>149</b>
<b>ANNEXE 6 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>150</b>
<b>ANNEXE 8 : ARRETE PREFECTORAL RELATIF AU CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT .....</b>	<b>162</b>
<b>ANNEXE 9 : GUIDE DES COULEURS ET DES MATERIAUX DU BATI DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE .....</b>	<b>167</b>
<b>ANNEXE 10 : RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES .....</b>	<b>168</b>

Le présent document établit les règles du futur PLU selon la nouvelle version du code de l'urbanisme (réforme en date du 1er janvier 2016).

**TITRE I -  
DISPOSITIONS  
GENERALES APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

---

## RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux tissus anciens du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes composés essentiellement de bâti historique et comprenant du bâti plus récent réalisé par densification des parcelles.

Elle se caractérise par de petits volumes et des longères souvent organisés en pignons ou façades alignés sur la rue ou composés autour d'une cour. Du fait de la mitoyenneté du bâti et de la diversité de la taille des parcelles, les densités y sont importantes.

Autour de la place de l'église et de la place verte, le tissu historique est marqué par l'alignement à la voie, la mitoyenneté et la constitution de séquences de fronts bâtis. Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles qui ont altéré le bâti.

Cette zone comprend le **sous-secteur UAa** correspondant aux Noyaux historiques composés autour des places respectives du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes

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

**ARTICLE UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION**

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : \* **Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
<b>X</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation Agricole</b>	<b>X</b>	<b>Exploitation forestière</b>
*	Habitation	*	Logement (3) (5) (6)	*	Hébergement (3) (5)
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)(2) (5)	*	Restauration (1) (5)
		*	Commerce de gros (1) (5)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) (5)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (1) (5)	<b>X</b>	<b>Cinéma</b>
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (1) (5)	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1) (5)
		*	Etablissements d'enseignement (1) (5)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (1) (5)
		*	Salles d'art et de spectacles (1) (5)	<b>X</b>	<b>Equipements sportifs</b>
		*	Autres équipements recevant du public (1) (5)		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X</b>	<b>Industrie</b>	<b>X</b>	<b>Entrepôt</b>
		<b>X</b>	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	*	Bureau (1) (5)

Sont de plus interdites :

- Toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

**1** - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, 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, autres équipements recevant du public, bureau.

**2** – Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 400m<sup>2</sup> de surface de plancher

**3** - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**4** - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique.

La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

**5** - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

**6** - Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière, toute construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur la partie de la parcelle la moins exposée aux inondations et que l'implantation et l'orientation des bâtiments perturbent le moins possible l'écoulement des eaux ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- La côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;

## **ARTICLE UA 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :**

Non réglementé

**Dispositions relatives à la mixité sociale :**

Non réglementé

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### En secteur UA :

Les constructions nouvelles sont édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.

##### Secteur UAa :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques existantes

##### Secteurs UA et UAa :

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle s'applique par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante.

Les autres limites peuvent être considérées comme des limites sur rue ou sur limites séparatives pour l'application de la présente règle.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.
- pour reproduire une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle

## **2. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

### **En secteur UA :**

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit en limites, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres. Cette marge de retrait est portée à 6 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

### **En secteur UAa :**

Les constructions nouvelles s'implantent d'une limite séparative à l'autre. Si la distance entre les deux limites séparatives est supérieure à 10 mètres, la construction pourra s'implanter sur l'une des deux limites séparatives. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres. Cette marge de retrait est portée à 6 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

### **En secteur UA et UAa :**

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

- Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes.

(cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

## **3. Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

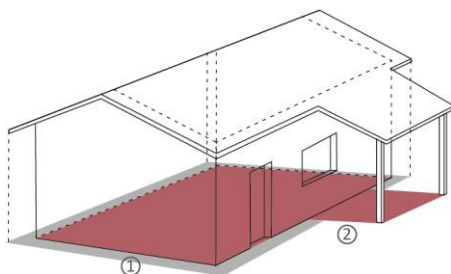
### **En secteur UA et UAa :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 6 mètres en l'absence de vue et de 12 mètres en cas de vue. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

#### 4. Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

##### Définition de l'emprise au sol



① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.

② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

##### Pour les unités foncières existantes :

L'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'addition des emprises au sol suivantes :

Pour les 200 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % maximum dans la zone UA, et 60 % dans la zone UAa.

Pour les m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière (au-delà des 200 m<sup>2</sup>), l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % maximum.

Par exemple, pour une unité foncière de 500 m<sup>2</sup> en zone UA, l'emprise au sol correspond à  $(200 \times 50\%) = 100 \text{ m}^2 + (300 \times 30\%) = 90 \text{ m}^2$

**TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 190 m<sup>2</sup>**

Pour une unité foncière de 800 m<sup>2</sup> en zone UA, l'emprise au sol correspond à  $(200 \times 50\%) = 100 \text{ m}^2 + (600 \times 30\%) = 180 \text{ m}^2$

**TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 280 m<sup>2</sup>**

##### Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU (16/02/2026) :

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %.

##### Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée

Une extension d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est autorisée.

##### **En secteur UA et UAa :**

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

## **5. Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

### **En secteur UA et UAa :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup> est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires
- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

Dans le cas de construction sur un terrain en surplomb de la voie publique, la hauteur du faîtage par rapport au niveau de la voie publique sera de 9 mètres plus 10% de la distance dudit faîtage à l'alignement de la voie publique. En cas de construction avec un pignon sur rue, la hauteur de la construction ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

#### **En secteur UA et UAa :**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

### **2. COULEURS ET MATERIAUX**

#### **En secteur UA et UAa :**

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe 9 du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

### **3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées en annexe 3 du présent règlement

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, cette cote est mesurée au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

Des règles différentes s'appliquent en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière (cf. article 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION)

### **4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

#### **En secteur UA et UAa :**

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

Les toitures terrasses plates sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 20% de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une

*Règlement du PLU de Senlis* [78]

hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.

## **5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

### **En secteur UA et UAa :**

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- Les bardages bois sont autorisés dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface totale des murs des bâtiments et annexes
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets à écharpe sont interdits. Pour les constructions nouvelles, les coffres de volets roulants devront systématiquement être intégrés à la maçonnerie. Les lambrequins ne sont autorisés qu'en cas de rénovation de bâti ancien sans possibilité d'intégrer les volets roulants dans le linteau.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter des ouvertures. L'utilisation du PVC est interdite, seuls le bois et l'aluminium sont autorisés.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

## 6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

### En secteur UA et UAa :

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux annexes
- aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe.
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

§2 **Les couvertures** des constructions principales sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m<sup>2</sup>), en ardoises naturelles; Les tuiles plates grand format (26/m<sup>2</sup> minimum) ne sont autorisées qu'en cas de rénovation sur une charpente de pente insuffisante selon le DTU (Document Technique Unifié).

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées. La couverture des constructions annexes à l'exception des serres peut être constituée de bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.

§3 Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Les châssis doivent être vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faitage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

## 7. OUVERTURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

### En secteur UA et UAa :

Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

À l'exception des portes de garage, les façades des constructions visibles depuis la rue, doivent présenter des ouvertures de dimensions traditionnelles c'est-à-dire nettement plus hautes que larges. Les volets battants en bois peints d'une seule teinte, à lame verticales et barres horizontales sont privilégiés.

En cas de création de baies vitrées, les nouvelles ouvertures doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur des huisseries des autres menuiseries. Toute ouverture de type « baie vitrée » ou « meurtrière » est interdite dès lors qu'elle est visible depuis l'espace public.

Les vitrages réfléchissants et les menuiseries du type PVC sont interdits

## **8. LES ANNEXES ET VERANDAS**

### **En secteur UA et UAa :**

Leur architecture doit s'intégrer dans leur environnement immédiat.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux). L'implantation de véranda en façade avant, côté rue, n'est acceptée qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur une autre façade ; leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien en matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits

## **9. ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

### **En secteur UA et UAa :**

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans le projet.

Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires sont de façon privilégiée installés sur un appentis ou une annexe.

Dans le cas où ils sont installés sur le bâtiment principal, ils sont traités en verrière en bas de pente ou s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif non visibles depuis l'espace public.

Les bacs à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne sont pas visibles depuis l'espace public.

## 10. LES CLÔTURES ET MURS

### En secteur UA et UAa :

#### A l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toute clôture est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

Les clôtures à l'alignement devront être traitées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotés d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Les portails et portillons sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les portes de garage donnant sur rue et intégrées à la construction sont interdites sauf si les contraintes techniques du terrain ne peuvent permettre un autre type d'implantation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames PVC et les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle). Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

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

- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,20 m de hauteur et 2 mètres maximum.
- lorsque le terrain ne se situe pas entre deux constructions à l'alignement ou entre deux clôtures au moins partiellement minérales, une haie entièrement végétale, d'essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement, est autorisée.

**10.2 En limite séparative**

**La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.**

Les clôtures en limites séparatives devront être traitées :

- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillées de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faunes » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

**10.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

**En secteur UAa :**

En limite sur la place verte et la place de l'Eglise, aucune clôture n'est autorisée.

## **11. LE BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CU**

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

## **12. CONES DE VUES REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CU**

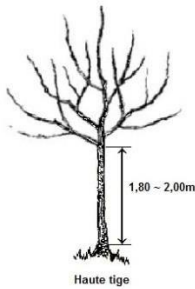
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Définition des arbres de haute tige



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

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### En secteur UA :

Pour les parcelles inférieures à 200 m<sup>2</sup>, au moins 40 % du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre et 50 % au-delà des 200 m<sup>2</sup>.

#### En secteur UAa :

Pour les parcelles inférieures à 200 m<sup>2</sup>, au moins 30 % du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre et 50 % au-delà des 200 m<sup>2</sup>.

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

#### En secteur UA et UAa :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lors de toute construction ou aménagement.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres sont réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement.

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

### 3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir

Cours, parcs et jardins

A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 2m30.

**4 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

Mares et zones humides

Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Hautes Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.

Le long du Rû des Vaux :

La ripisylve du Rû des Vaux a été repérée au titre du L151-23 du CU. Sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).

Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un

aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

## **5 – Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT**

### **En secteur UA et UAa :**

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

Les espaces de stationnement font l'objet d'un revêtement perméable et drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### **1- Stationnement automobile**

**L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables selon la destination des constructions :**

*Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 2 places minimum par logement.*

### **2- Stationnement des cycles**

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

### **3- Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne doit pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 – Accès :**

##### **En secteur UA et UAa :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

#### **2 – Voie de circulation**

##### **En secteur UA et UAa :**

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

### **3. Collecte des déchets ménagers**

#### **En secteur UA et UAa :**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

## **ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

#### **En secteur UA et UAa :**

#### ***Alimentation en eau potable***

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

#### ***Assainissement - Eaux usées***

La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.

A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser- en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.

Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.

Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

### **Réseau électrique**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

### **Secteur UA et UAa :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge-Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **Secteur UA et UAa :**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il est laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux

de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

---

### RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions récentes à vocation essentiellement d'habitat. Son tissu de bourg à proximité immédiate des noyaux historiques est composé essentiellement de maisons individuelles réalisées au coup par coup. Elle se caractérise par de grandes maisons individuelles, avec des hauteurs et volumes importants en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Cette zone fait partie du périmètre décrit comme 'espaces préférentiels de densification' et 'ensemble urbain diffus et/ou sensible' au plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

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

### ARTICLE UB 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : \* **Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
<b>X</b>	Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>	Exploitation Agricole	<b>X</b>	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (3) (5) (6)	*	Hébergement (3) (5)
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)(2) (5)	<b>X</b>	Restauration
		<b>X</b>	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) (5)
		<b>X</b>	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (3) (5)
		<b>X</b>	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>	Etablissements de santé et d'action sociale
		<b>X</b>	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	Equipements sportifs
		<b>X</b>	Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X</b>	Industrie	<b>X</b>	Entrepôt
		<b>X</b>	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (1) (5)

**Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :**

**1** - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux.

**2** – Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 400m<sup>2</sup> de surface de plancher

**3** - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**4** - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique.

La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

**5** - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

**6** - Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière, toute construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur la partie de la parcelle la moins exposée aux inondations et que l'implantation et l'orientation des bâtiments perturbent le moins possible l'écoulement des eaux ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- La côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;

**ARTICLE UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :**

Non réglementé

**Dispositions relatives à la mixité sociale :**

Non réglementé

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles sont édifiées selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'alignement sera rétabli par une clôture dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UB 2.2.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

#### 2. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait observée est d'au moins 3 mètres sans vue ou de 8 mètres avec vue. Sur au moins une des limites séparatives, un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite doit être observé.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres sur les 3 premiers mètres mesurés à compter de cette limite.

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

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

#### 3. Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

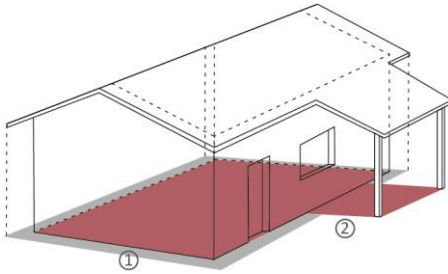
La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 6 mètres en l'absence de vue et à 16 mètres en cas de vues séparant 2 constructions principales. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

#### 4. Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

##### Définition de l'emprise au sol



① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.

② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

## 5. Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8m<sup>2</sup> est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraïnes ;
- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

Dans le cas de construction sur un terrain en surplomb de la voie publique, la hauteur du faîtage par rapport au niveau de la voie publique sera de 9 mètres plus 10% de la distance dudit faîtage à l'alignement de la voie publique.

## **ARTICLE UB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

### **2. COULEURS ET MATERIAUX**

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

### **3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées en annexe 3 du présent règlement

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, cette cote est mesurée au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

Des règles différentes s'appliquent en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière (cf. article 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION)

### **4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 20% de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts doivent avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.

## 5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- Les bardages bois sont autorisés dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface totale des murs des bâtiments et annexes
- les coffres de volets roulants sont -intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
  - l'utilisation de lasure
  - les façades à fronton ou en faux pignon
  - les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris
  - les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
  - les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive
- Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets à écharpe sont interdits. Pour les constructions nouvelles, les coffres de volets roulants devront systématiquement être intégrés à la maçonnerie. Les lambrequins ne sont autorisés qu'en cas de rénovation de bâti ancien sans possibilité d'intégrer les volets roulants dans le linteau.
- Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter des ouvertures. L'utilisation du PVC est interdite, seuls le bois et l'aluminium sont autorisés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les façades des constructions, extensions et annexes existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

## **6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux annexes isolées
- aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe.
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

§2 **Les couvertures** des constructions principales sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m<sup>2</sup>), en ardoises naturelles, en tuiles plates grand format (26/m<sup>2</sup> minimum) ;

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.

§3 Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Les châssis doivent être vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

## **7. OUVERTURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

A l'exception des portes de garage, les façades des constructions visibles depuis la rue, doivent présenter des ouvertures de dimensions traditionnelles c'est-à-dire nettement plus hautes que larges. Les volets battants en bois peints d'une seule teinte, à lame verticales et barres horizontales sont privilégiés.

En cas de création de baies vitrées, les nouvelles ouvertures doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur des huisseries des autres menuiseries. Toute ouverture de type « baie vitrée » ou « meurtrière » est interdite dès lors qu'elle est visible depuis l'espace public.

Les vitrages réfléchissants et les menuiseries du type PVC sont interdits

## **8. LES ANNEXES ET VERANDAS**

Leur architecture doit s'intégrer dans leur environnement immédiat.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux). L'implantation de véranda en façade avant, côté rue, n'est acceptée qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur une autre façade ; leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien en matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits

## **9. ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans le projet.

Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires sont de façon privilégiée installés sur un appentis ou une annexe.

Dans le cas où ils sont installés sur le bâtiment principal, ils sont traités en verrière en bas de pente ou s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif non visibles depuis l'espace public.

Les bacs à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne sont pas visibles depuis l'espace public

## **10. LES CLÔTURES ET MURS**

**A l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :**

La hauteur de toute clôture est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

Les clôtures à l'alignement devront être traitées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un

dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;

- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotés d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Les portails et portillons sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les portes de garage donnant sur rue et intégrées à la construction sont interdites sauf si les contraintes techniques du terrain ne peuvent permettre un autre type d'implantation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames PVC et les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle). Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

### **10.1 En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont seuls autorisés:**

- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,20 m de hauteur et 2 mètres maximum.
- lorsque le terrain ne se situe pas entre deux constructions à l'alignement ou entre deux clôtures au moins partiellement minérales, une haie entièrement végétale, d'essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement, est autorisée.

### **10.2 En limite séparative**

#### **La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.**

Les clôtures en limites séparatives devront être traitées :

- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillées de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faunes » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

### **10.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement

## **11. LE BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CU**

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets sont semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales dans écharpes, soit le volet persienne à la française.

## **12. CONES DE VUES REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CU**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

## **2.3.4ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 50% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lors de toute construction ou aménagement.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement.

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

### **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

#### Cours, parcs et jardins

A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 2m30.

### **4 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

#### Mares et zones humides

Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.

#### Le long du Rû des Vaux :

La ripisylve du Rû des Vaux a été repérée au titre du L151-23 du CU. Sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

### **5 – Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT**

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

Les espaces de stationnement font l'objet d'un revêtement perméable et drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### **1- Stationnement automobile**

**L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables selon la destination des constructions :**

*Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 2 places minimum par logement.*

### **2- Stationnement des cycles**

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

### **3- Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne doit pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 – Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

#### **2 – Voie de circulation**

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

## ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement - Eaux usées*

La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.

A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser - en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.

Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.

Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

### **Réseau électrique**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge-Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il est laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# CHAPITRE 1 : ZONE UH

---

## RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers marquant la limite de l'urbanisation. Son tissu bâti est à la fois ancien et récent et est très peu dense.

Elle se caractérise par des constructions individuelles avec un retrait très prononcé par rapport à la voirie et au limites séparatives et présente généralement d'importants volumes sur de grandes parcelles. Ces constructions de type pavillonnaire en bordure d'espaces naturels génèrent de forts enjeux paysagers.

Cette zone comprend un sous-secteur **UH<sub>a</sub>**, rue du couvent, correspondant au secteur dit « sous l'église ». Il est situé en relation de covisibilité avec l'église d'une part, de covisibilité avec le Château d'autre part. Il a un caractère paysager remarquable.

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

### ARTICLE UH 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **\* Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **✓ Destination**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
<b>X</b>	Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>	Exploitation Agricole	<b>X</b>	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (3) (5) (6)	*	Hébergement (3) (5)
<b>X</b>	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1) (2) (5)	<b>X</b>	Restauration
		<b>X</b>	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) (5)
		<b>X</b>	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (3) (5)
		<b>X</b>	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>	Etablissements de santé et d'action sociale
		<b>X</b>	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	Equipements sportifs
		<b>X</b>	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X</b>	Industrie	<b>X</b>	Entrepôt
		<b>X</b>	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (1) (5)

Sont de plus interdites :

- Toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux.

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

**1** - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux.

**2** - Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 400m<sup>2</sup> de surface de plancher

**3** - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**4** - A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique

La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

**5** - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

**6** - Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière, toute construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur la partie de la parcelle la moins exposée aux inondations et que l'implantation et l'orientation des bâtiments perturbent le moins possible l'écoulement des eaux ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- La côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;

## **ARTICLE UH 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :**

*Règlement du PLU de Senlisse [78]*

Non réglementé

**Dispositions relatives à la mixité sociale :**

Non réglementé

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UH 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### En secteur UH

Les constructions nouvelles sont édifiées selon un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Dans ce cas l'alignement sera rétabli par une clôture dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UH 2.2.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant. Les annexes ainsi que les carports sont autorisées à l'alignement.

##### Secteur UHa

Les constructions nouvelles s'implantent selon un retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement, de préférence par un pignon. Cette disposition privilégie les longères perpendiculaire à la rue ou les maisons en « L », avec pignon à l'alignement et cour.

#### 2. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et les extensions ou surélévations des constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait observée est d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette marge de retrait est portée à 8 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

Sur au moins une des limites séparatives, un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite doit être observé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions annexes et carports.

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

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

### 3. Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est :

- de 9 mètres pour les terrains de moins de 2000 m<sup>2</sup>,
- de 12 mètres pour les terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup>

Les annexes devront être implantées à 3 mètres minimum des constructions.

### 4. Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'addition des emprises au sol suivantes :

Pour les 2000 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à 15 % maximum,

Pour les m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière (au-delà des 2000 m<sup>2</sup>), l'emprise au sol des constructions est fixée à 10 % maximum.

Par exemple, pour une unité foncière de 2500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol correspond à  $(2000 \times 15\%) = 300 \text{ m}^2 + (500 \times 10\%) = 50 \text{ m}^2$

**TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 350 m<sup>2</sup>**

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article

### 5. Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

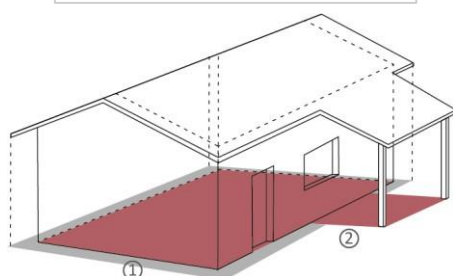
La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit, en secteur UH ; 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout du toit, en secteur UHa.

La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8m<sup>2</sup> est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires ;

Définition de l'emprise au sol



① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.

② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

*Règlement du PLU de Senlis [78]*

- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

Dans le cas de construction sur un terrain en surplomb de la voie publique, la hauteur du faîtage par rapport au niveau de la voie publique sera de 9 mètres plus 10% de la distance dudit faîtage à l'alignement de la voie publique.

## **ARTICLE UH 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

### **2. COULEURS ET MATERIAUX**

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

### **3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées en annexe 3 du présent règlement

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, cette cote est mesurée au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

Des règles différentes s'appliquent en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière (cf. article 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION)

### **4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

#### **Secteur UH et UHa**

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 20% de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.

## 5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- les bardages bois sont autorisés dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface totale des murs des bâtiments et annexes
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- les linteaux bois ou métalliques apparents
- l'utilisation de lasure
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets à écharpe sont interdits. Pour les constructions nouvelles, les coffres de volets roulants devront systématiquement être intégrés à la maçonnerie. Les lambrequins ne sont autorisés qu'en cas de rénovation de bâti ancien sans possibilité d'intégrer les volets roulants dans le linteau.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter des ouvertures. L'utilisation du PVC est interdite, seuls le bois et l'aluminium sont autorisés.

Dans le secteur UHa uniquement, les menuiseries sont en bois peint ainsi que les volets sans écharpes. Les volets roulants ou coulissants sont interdits.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les façades des constructions, extensions et annexes existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur

## 6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux annexes isolées
- aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe.
- pour la réalisation de toitures végétalisées et pour les constructions neuves prévoyant l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques, selon les dispositions édictées à l'article UH 2.2.8.
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

§2 **Les couvertures** des constructions principales sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m<sup>2</sup>), en ardoises naturelles, en tuiles plates grand format (26/m<sup>2</sup> minimum) ;

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.

Dans le secteur UHa uniquement, les couvertures seront en tuiles plates 60 à 80 au m<sup>2</sup> à l'exclusion de tout autre matériau. Les faitages sont de petites dimensions et restent une exception.

§3 Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Les châssis doivent être vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faitage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Dans le secteur UHa uniquement, l'éclairage des combles se fera par lucarnes ou baies en pignons. Les châssis de toit ponctuels seront de petites dimensions et resteront une exception.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de rénovation de la toiture dans le cadre de travaux d'isolation.

## **7. OUVERTURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

À l'exception des portes de garage, les façades des constructions visibles depuis la rue, doivent présenter des ouvertures de dimensions traditionnelles c'est-à-dire nettement plus hautes que larges. Les volets battants en bois peints d'une seule teinte, à lame verticales et barres horizontales sont privilégiés.

En cas de création de baies vitrées, les nouvelles ouvertures doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur des huisseries des autres menuiseries. Toute ouverture de type « baie vitrée » ou « meurtrière » est interdite dès lors qu'elle est visible depuis l'espace public.

Les vitrages réfléchissants et les menuiseries du type PVC sont interdits

## **8. LES ANNEXES ET VERANDAS**

Leur architecture doit s'intégrer dans leur environnement immédiat.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux). L'implantation de véranda en façade avant, côté rue, n'est acceptée qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur une autre façade ; leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien en matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits.

Dans le secteur UHa uniquement, Les annexes seront accolées au bâtiment principal. Seules ces annexes pourront éventuellement recevoir des bardages bois et une toiture « végétalisée », mais ne devront pas dépasser 3,5 mètres de hauteur à l'acrotère.

## **9. ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans le projet.

Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires sont de façon privilégiée installés sur un appentis ou une

*Règlement du PLU de Senlisse [78]*  
annexe.

Dans le cas où ils sont installés sur le bâtiment principal, ils sont traités en verrière en bas de pente ou s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif non visibles depuis l'espace public.

Les bacs à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne sont pas visibles depuis l'espace public.

## 10. LES CLÔTURES ET MURS

### A l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toute clôture est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

Les clôtures à l'alignement devront être traitées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Les portails et portillons sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les portes de garage donnant sur rue et intégrées à la construction sont interdites sauf si les contraintes techniques du terrain ne peuvent permettre un autre type d'implantation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames PVC et les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle). Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

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

- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,20 m de hauteur et 2 mètres maximum.
- lorsque le terrain ne se situe pas entre deux constructions à l'alignement ou entre deux clôtures au moins partiellement minérales, une haie entièrement végétale, d'essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement, est autorisée.

**10.2 En limite séparative**

**La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.**

Les clôtures en limites séparatives devront être traitées :

- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillées de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faunes » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

**10.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

## **11. LE BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CU**

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

## **12. CONES DE VUES REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CU**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

## **ARTICLE UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 60% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lors de toute construction ou aménagement.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement.

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

### **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

#### Le secteur dit « sous l'église » (sous-secteur UHa) :

Les espaces jardinés privés doivent assurer une transition harmonieuse avec l'espace boisé en maintenant des ouvertures visuelles sur le château de la « cour Senlisse »

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée

possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

#### Cours, parcs et jardins

A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 2m30.

### **4 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

#### Mares et zones humides

Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Hautes Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.

#### Le long du Rû des Vaux :

La ripisylve du Rû des Vaux a été repérée au titre du L151-23 du CU. Sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute

intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

### **5 – Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE UH 2.4 – STATIONNEMENT**

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

Les espaces de stationnement font l'objet d'un revêtement perméable et drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### **1- Stationnement automobile**

**L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables selon la destination des constructions :**

*Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 2 places minimum par logement.*

### **2- Stationnement des cycles**

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

### **3- Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne doit pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **ARTICLE UH 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 – Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

#### **2 – Voie de circulation**

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

## ARTICLE UH 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement - Eaux usées*

La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.

A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser - en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.

Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.

Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

### **Réseau électrique**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge-Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il est laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE II -  
DISPOSITIONS  
GENERALES APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

---

## RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future, concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle correspond à un secteur de l'enveloppe bâtie du hameau de Garnes. Ce secteur est constitué de fonds de jardins et de parcelles libres représentant un ensemble de 7800m<sup>2</sup> environ.

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

### ARTICLE 1AU 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : \* **Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ Destination

Destinations des constructions		Sous-destinations			
<b>X</b>	Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>	Exploitation Agricole	<b>X</b>	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1) (3) (4) (5)	*	Hébergement (1) (3) (4)
*	Commerce et activités de service	<b>X</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	Restauration
		<b>X</b>	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (1) (2) (3) (4)
		<b>X</b>	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1) (3) (4)
		<b>X</b>	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>	Etablissements de santé et d'action sociale
		<b>X</b>	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	Equipements sportifs
		<b>X</b>	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X</b>	Industrie	<b>X</b>	Entrepôt
		<b>X</b>	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (1) (2) (3) (4)

Occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions :

**1** – Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les projets portent sur la globalité de la zone ou sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

**2** - Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux.

**3** - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**4** - Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1<sup>er</sup> juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

**5** - Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière, toute construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur la partie de la parcelle la moins exposée aux inondations et que l'implantation et l'orientation des bâtiments perturbent le moins possible l'écoulement des eaux ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- La côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche

## **ARTICLE 1AU 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :**

Non réglementé

### **Dispositions relatives à la mixité sociale :**

Non réglementé

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles sont édifiées selon un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

#### 2. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit sur l'une des limites séparatives soit en retrait

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait observée est d'au moins 3 mètres sans vue ou de 8 mètres avec vue. Sur au moins une des limites séparatives, un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite doit être observé.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres sur les 3 premiers mètres mesurés à compter de cette limite.

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

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

#### 3. Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

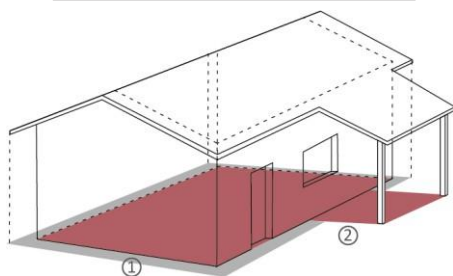
La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 6 mètres en l'absence de vue et à 16 mètres en cas de vues séparant 2 constructions principales. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

#### 4. Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise

Définition de l'emprise au sol



① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.

② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

*Règlement du PLU de Senlisse [78]*  
en compte pour l'application du présent article.

## **5. Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit

La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8m<sup>2</sup> est limitée à 3 mètres au faîtage.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraignantes ;
- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

Dans le cas de construction sur un terrain en surplomb de la voie publique, la hauteur du faîtage par rapport au niveau de la voie publique sera de 9 mètres plus 10% de la distance dudit faîtage à l'alignement de la voie publique.

## **ARTICLE 1AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

### **2. COULEURS ET MATERIAUX**

Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

### **3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées en annexe 3 du présent règlement

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, cette cote est mesurée au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

Des règles différentes s'appliquent en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière (cf. article 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION)

### **4. VOLUMES ET PROPORTIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 20% de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts doivent avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.

## 5. LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.
  
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- Les bardages bois sont autorisés dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface totale des murs des bâtiments et annexes
- les coffres de volets roulants sont -intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- l'utilisation de lasure
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive
- Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets à écharpe sont interdits. Pour les constructions nouvelles, les coffres de volets roulants devront systématiquement être intégrés à la maçonnerie. Les lambrequins ne sont autorisés qu'en cas de rénovation de bâti ancien sans possibilité d'intégrer les volets roulants dans le linteau.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter des ouvertures. L'utilisation du PVC est interdite, seuls le bois et l'aluminium sont autorisés.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

## 6. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

§1 **Les pentes des toitures** sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et aux annexes isolées
- aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe.
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

§2 **Les couvertures** des constructions principales sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m<sup>2</sup>), en ardoises naturelles, en tuiles plates grand format (26/m<sup>2</sup> minimum) ;

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.

§3 Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Les châssis doivent être vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

## 7. OUVERTURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

A l'exception des portes de garage, les façades des constructions visibles depuis la rue, doivent présenter des ouvertures de dimensions traditionnelles c'est-à-dire nettement plus hautes que larges. Les volets battants en bois peints d'une seule teinte, à lame verticales et barres horizontales sont privilégiés.

En cas de création de baies vitrées, les nouvelles ouvertures doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale

*Règlement du PLU de Senlis* [78]

des ouvertures existantes et de la couleur des huisseries des autres menuiseries.  
Toute ouverture de type « baie vitrée » ou « meurtrière » est interdite dès lors qu'elle est visible depuis l'espace public.

Les vitrages réfléchissants et les menuiseries du type PVC sont interdits

## **8. LES ANNEXES ET VERANDAS**

Leur architecture doit s'intégrer dans leur environnement immédiat.

Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux). L'implantation de véranda en façade avant, côté rue, n'est acceptée qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur une autre façade ; leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien en matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits

## **9. ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans le projet.

Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.

Les capteurs solaires sont de façon privilégiée installés sur un appentis ou une annexe.

Dans le cas où ils sont installés sur le bâtiment principal, ils sont traités en verrière en bas de pente ou s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif non visibles depuis l'espace public.

Les bacs à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne sont pas visibles depuis l'espace public

## **10. LES CLÔTURES ET MURS**

### **A l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :**

La hauteur de toute clôture est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

Les clôtures à l'alignement devront être traitées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec

*Règlement du PLU de Senlis [78]*

des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Les portails et portillons sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les portes de garage donnant sur rue et intégrées à la construction sont interdites sauf si les contraintes techniques du terrain ne peuvent permettre un autre type d'implantation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames PVC et les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle). Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

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

- En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et

les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,20 m de hauteur et 2 mètres maximum.

- lorsque le terrain ne se situe pas entre deux constructions à l'alignement ou entre deux clôtures au moins partiellement minérales, une haie entièrement végétale, d'essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement, est autorisée.

## 10.2 En limite séparative

### La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives devront être traitées :

- Soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillées de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faunes » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

## 10.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

## 11. LE BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CU

*Règlement du PLU de Senlisse [78]*

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets sont semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales dans écharpes, soit le volet persienne à la française.

## **12. CONES DE VUES REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CU**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

## **ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 50% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lors de toute construction ou aménagement.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement.

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

### **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

Cours, parcs et jardins

A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 2m30.

**4 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

Mares et zones humides

Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.

Le long du Rû des Vaux :

La ripisylve du Rû des Vaux a été repérée au titre du L151-23 du CU. Sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).

Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

### **5 – Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT**

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

Les espaces de stationnement font l'objet d'un revêtement perméable et drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### **1- Stationnement automobile**

**L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables selon la destination des constructions :**

*Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 2 places minimum par logement.*

### **2- Stationnement des cycles**

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

### **3- Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne doit pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **ARTICLE 1AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 – Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

#### **2 – Voie de circulation**

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

## ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement - Eaux usées*

La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.

A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser- en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.

Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.

Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

### **Réseau électrique**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge-Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il est laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE III -  
DISPOSITIONS  
GENERALES APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE 1 : ZONE N

---

## RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Np**, espaces naturels protégés correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc en reprenant les périmètres des sites de biodiversité remarquables et des zones d'intérêt écologique à conforter ainsi qu'aux périmètres Natura 2000
- **Ne**, qui correspond aux terrains de sport et installations publiques en zone naturelle
- **Nj**, correspondant aux fonds de jardins situés à l'arrière du front bâti du bourg de Senlisse.

# 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE N 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : \* **Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ✓ Destination

Dans la zone N, en dehors des secteurs Np, Ne et Nj :

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière	<b>X</b> Exploitation Agricole	* Exploitation forestière (1)
*	Habitation	* Logement (7) (8) (9)	* Hébergement (7) (8) (9)
*	Commerce et activités de service	<b>X</b> Artisanat et commerce de détail	* Restauration (4)
		<b>X</b> Commerce de gros	<b>X</b> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		* Hébergement hôtelier et touristique (4)	<b>X</b> Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1)
		<b>X</b> Etablissements d'enseignement	<b>X</b> Etablissements de santé et d'action sociale
		<b>X</b> Salles d'art et de spectacles	<b>X</b> Equipements sportifs
		<b>X</b> Autres équipements recevant du public	
<b>X</b>	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X</b> Industrie	<b>X</b> Entrepôt
		<b>X</b> Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b> Bureau

## Dans le secteur Np uniquement :

Destinations des constructions	Sous-destinations			
Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>	Exploitation Agricole	<b>X</b>	Exploitation forestière
Habitation	<b>X</b>	Logement	<b>X</b>	Hébergement
Commerce et activités de service	<b>X</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	Restauration
	<b>X</b>	Commerce de gros	<b>X</b>	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	<b>X</b>	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1)
	<b>X</b>	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>	Etablissements de santé et d'action sociale
	<b>X</b>	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	Equipements sportifs
	<b>X</b>	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	<b>X</b>	Entrepôt
	X	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	Bureau

## Dans le secteur Ne uniquement :

Destinations des constructions	Sous-destinations			
Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>	Exploitation Agricole	<b>X</b>	Exploitation forestière
Habitation	<b>X</b>	Logement	<b>X</b>	Hébergement
Commerce et activités de service	<b>X</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	Restauration
	<b>X</b>	Commerce de gros	<b>X</b>	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	<b>X</b>	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1)
	<b>X</b>	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>	Etablissements de santé et d'action sociale
	<b>X</b>	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs
	<b>X</b>	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	<b>X</b>	Entrepôt
	X	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	Bureau

**Dans le secteur Nj uniquement :**

Destinations des constructions	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>	<b>X</b>
	Exploitation Agricole	Exploitation forestière
Habitation	<b>X</b>	<b>X</b>
	Logement	Hébergement
Commerce et activités de service	<b>X</b>	<b>X</b>
	Artisanat et commerce de détail	Restauration
	<b>X</b>	<b>X</b>
	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	<b>X</b>	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b>	<b>X</b>
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	<b>X</b>	<b>X</b>
	Etablissements d'enseignement	Etablissements de santé et d'action sociale
	<b>X</b>	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	Equipements sportifs
	<b>X</b>	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	<b>X</b>
	Industrie	Entrepôt
	X	<b>X</b>
	Centre de congrès et d'exposition	Bureau

Sont de plus interdites dans l'ensemble de la zone N :

- Toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux.
- Toute construction à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

**En secteur N, Np, Ne et Nj :**

**1** - Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et d'être le cas échéant compatibles avec la proximité d'habitations :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- La création de mares.

**2** - Dans le but de la restauration des zones humides et du fond de vallée sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, créations de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne porte pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

**3** – Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1<sup>er</sup> juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

**En secteur N uniquement :**

**4** - Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration.

**5** - les manèges et les boxes à condition qu'ils soient situés à 10 mètres maximum des bâtiments existants

**6** - les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des sites et qu'ils soient liés aux besoins d'entretien forestiers ou aux travaux hydrauliques.

**7** - La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

**8** - Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du

PLU. La surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant et extension) ne devra pas excéder 200m<sup>2</sup>.

- dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.

9 - La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- > d'être liée à une habitation existante ;
- > de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
- > de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
- > de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**En secteur Ne** les équipements sportifs sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

**En secteur Nj** sont seules autorisées les petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 3m50.

### ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante, dans les limites fixées par les autres articles du règlement et sans aggraver le défaut de recul.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

#### **2. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives.

La marge de recul observée est d'au moins 6 mètres.

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

#### **3. Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Non réglementé

#### **4. Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

## **5. Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.

### **En secteur Ne :**

Non réglementé

## **ARTICLE N 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

### **2. COULEURS ET MATERIAUX**

Le choix des couleurs et matériaux des extensions et des annexes devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe 9 du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

### **3. BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

### **4. LES CLÔTURES ET MURS**

Sont interdits :

- les clôtures avec des poteaux en béton apparent
- les clôtures en béton moulé
- les palissades bois et autres matériaux.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits

**4.1 En limite séparative avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :**

- Haie arbustive composée d'essences locales listées en annexe 4 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échelas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

**4.2 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

**5. CONES DE VUES REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis 0 minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

## **ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lors de toute construction ou aménagement.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement.

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

### **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

#### Cours, parcs et jardins

A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des

petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 2m30.

#### **4 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

##### Mares et zones humides

Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.

##### Le long du Rû des Vaux :

La ripisylve du Rû des Vaux a été repérée au titre du L151-23 du CU. Sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).

##### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée

possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

## **5 – Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT**

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

Les espaces de stationnement font l'objet d'un revêtement perméable et drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### **1- Stationnement automobile**

**L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables selon la destination des constructions**

### **2- Stationnement des cycles**

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

### **3- Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne doit pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

### **3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLACEMENTS RESERVES**

#### **ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1 – Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

##### **2 – Voie de circulation**

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles sont créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

##### **3. Collecte des déchets ménagers**

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles sont créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

## **ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Conditions de desserte par les réseaux publics**

#### ***Alimentation en eau potable***

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation pour la consommation humaine de l'eau d'un ouvrage privé, réservé à l'usage public ou d'une famille est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, tant sur le plan administratif (dossier de déclaration ou d'autorisation) que sur le plan de la potabilité de l'eau et de la protection de la ressource.

#### ***Assainissement - Eaux usées***

La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.

A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser - en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.

Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.

Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non

collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007. Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

### **Réseau électrique**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge-Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE IV -  
DISPOSITIONS  
GENERALES APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 : ZONE A

---

## RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

- **Le sous-secteur Ap**, correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse. Il est caractérisé par l'ouverture des espaces agricoles et des vues lointaines à préserver.
- **Le sous-secteur Ax**, correspond à la zone d'activités mixte existante, isolée dans l'espace agricole. Il ne s'agit pas d'un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, puisqu'il n'autorise pas de nouvelle construction.

# 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE A 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **\* Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **✓ Destination**

Dans le secteur A uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière	* Exploitation Agricole (1) (2) (9) (10)	* Exploitation forestière (1) (2) (9) (10)
*	Habitation	* Logement (1) (2) (4) (5) (10) (11) (12) (13)	* Hébergement (1) (2) (10) (11) (12) (13)
*	Commerce et activités de service	* Artisanat et commerce de détail (1) (2) (6) (10)	* Restauration (1) (2) (5) (10)
		<b>X Commerce de gros</b>	<b>X Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>
		* Hébergement hôtelier et touristique (1) (2) (5) (10)	<b>X Cinéma</b>
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1) (2) (10)
		<b>X Etablissements d'enseignement</b>	<b>X Etablissements de santé et d'action sociale</b>
		<b>X Salles d'art et de spectacles</b>	<b>X Equipements sportifs</b>
		* Autres équipements recevant du public (1) (2) (5) (10)	
<b>X</b>	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X Industrie</b>	<b>X Entrepôt</b>
		<b>X Centre de congrès et d'exposition</b>	<b>X Bureau</b>

## Dans le secteur Ap uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
<b>X</b>	Exploitation agricole et forestière	<b>X</b>	Exploitation Agricole	<b>X</b>	Exploitation forestière
<b>X</b>	Habitation	<b>X</b>	Logement	<b>X</b>	Hébergement
<b>X</b>	Commerce et activités de service	<b>X</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	Restauration
		<b>X</b>	Commerce de gros	<b>X</b>	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		<b>X</b>	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1) (2)
		<b>X</b>	Etablissements d'enseignement	<b>X</b>	Etablissements de santé et d'action sociale
		<b>X</b>	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	Equipements sportifs
		<b>X</b>	Autres équipements recevant du public		
<b>X</b>	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X</b>	Industrie	<b>X</b>	Entrepôt
		<b>X</b>	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	Bureau

## Dans le secteur Ax uniquement :

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière	* Exploitation Agricole (1) (2) (4) (10)	<b>X</b> Exploitation forestière
*	Habitation	* Logement (1) (2) (9) (14)	<b>X</b> Hébergement
*	Commerce et activités de service	* Artisanat et commerce de détail (1) (2) (6) (10) (14)	<b>X</b> Restauration
		<b>X</b> Commerce de gros	<b>X</b> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		<b>X</b> Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b> Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>X</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1) (2)
		<b>X</b> Etablissements d'enseignement	<b>X</b> Etablissements de santé et d'action sociale
		<b>X</b> Salles d'art et de spectacles	<b>X</b> Equipements sportifs
		<b>X</b> Autres équipements recevant du public	
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>X</b> Industrie	* Entrepôt (1) (2) (10) (14)
		<b>X</b> Centre de congrès et d'exposition	* Bureau (1) (2) (10) (14)

Sont de plus interdites dans l'ensemble de la zone A :

- Toute construction, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions :

**En secteur A, Ap et Ax :**

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et d'être le cas échéant compatibles avec la proximité d'habitations :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- La création de mares.

2 – Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1<sup>er</sup> juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.

**En secteur A et Ap uniquement :**

3 - Les abris pour chevaux à condition qu'ils ne fassent pas l'objet de fondation et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés maximum, au maximum un abri par hectare.

**En secteur A uniquement :**

4 - Le logement de fonction est limité à 1 maximum par site d'exploitation nécessitant une présence permanente et à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il devra respecter les règles de réciprocité vis à vis d'exploitations agricoles existantes voisines.

5 - Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés à un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, touristique et de restauration ou autre équipement recevant du public et qu'ils soient réalisés exclusivement dans les bâtiments existants repérés comme bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

6 - Le commerce de détail et l'artisanat à l'intérieur des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

7 - Les manèges et les boxes à condition qu'ils soient situés à 10 mètres maximum des bâtiments existants

8 - Les serres, à condition :

- qu'elles soient situées à 10m minimum des bâtiments existants
- qu'elles soient limitées à une emprise au sol de 1000 m<sup>2</sup>
- qu'elles soient occultées par des haies végétales, conformément aux dispositions de l'article 2.2.

**9** - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des sites et qu'ils soient liés aux besoins d'entretien forestiers ou aux travaux hydrauliques.

**10** - La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

**11** - Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. La surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant et extension) ne devra pas excéder 200m<sup>2</sup>.

- dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.

**12** - La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- > d'être liée à une habitation existante ;

- > de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;

- > de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU ;

- > de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**13** - Les extensions ou surélévations, quelles qu'elles soient, sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **En secteur Ax uniquement :**

**6** - Le commerce de détail à l'intérieur des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

**10** - La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

**14** - L'artisanat, l'entrepôt, les bureaux, les exploitations agricoles à l'intérieur des bâtiments existants

**15** - Les logements de gardiennage, à l'intérieur des bâtiments existants, dans la limite de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment existant à l'intérieur duquel le logement de gardiennage est créé.

**ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Non réglementé.

#### **2. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives.

La marge de recul observée est d'au moins 10 mètres.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante, dans les limites fixées par les autres articles du règlement et sans aggraver le défaut de recul.

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

### **3. Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.

### **4. Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

### **5. Dispositions relatives à la hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.
- pour les hangars agricoles

## **ARTICLE A 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

### **2. COULEURS ET MATERIAUX**

Le choix des couleurs et matériaux des extensions et des annexes devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.

### **3. BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française

### **4. LES CLÔTURES ET MURS**

Sont interdits :

- les clôtures avec des poteaux en béton apparent
- les clôtures en béton moulé
- les palissades bois et autres matériaux.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits

#### **4.1 En limite séparative avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :**

- Haie arbustive composée d'essences locales listées en annexe 4 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture en bois ajourée (échalas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés.
- Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Aucune clôture.

#### **4.2 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

#### **5. CONES DE VUES REPERES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis 0 minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

## **ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé

### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lors de toute construction ou aménagement.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement.

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

### **3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme**

#### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

#### Cours, parcs et jardins

A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 2m30.

#### **4 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme**

##### Mares et zones humides

Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.

##### Le long du Rû des Vaux :

La ripisylve du Rû des Vaux a été repérée au titre du L151-23 du CU. Sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).

##### Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :

Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.

### **5 – Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT**

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

Les espaces de stationnement font l'objet d'un revêtement perméable et drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### **1- Stationnement automobile**

**L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables selon la destination des constructions :**

### **2- Stationnement des cycles**

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

### **3- Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne doit pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

### **3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

#### **ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1 – Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.

##### **2 – Voie de circulation**

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.

La RD906 fait l'objet d'un classement de catégorie 3 engendrant une bande de protection de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies par l'arrêté 03-90 en annexe 8 du présent règlement.

### 3. Collecte des déchets ménagers

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Les voies créées ou modifiées doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

## ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### *Alimentation en eau potable*

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation pour la consommation humaine de l'eau d'un ouvrage privé, réservé à l'usage public ou d'une famille est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, tant sur le plan administratif (dossier de déclaration ou d'autorisation) que sur le plan de la potabilité de l'eau et de la protection de la ressource.

Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinée à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### *Assainissement - Eaux usées*

La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.

A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser- en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.

Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.

Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.

Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

### **Réseau électrique**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge-Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il est laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : DEFINITIONS

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

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

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

**Annexe** : tout édifice détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

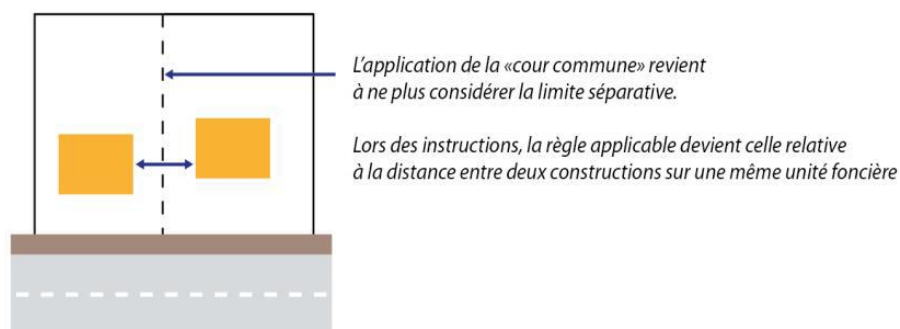
**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

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

**Construction principale** : la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation ou toute autre destination autorisée dans la zone, qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation ou toute autre destination autorisée dans la zone : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine. Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.

**Cour commune** : la servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



**Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

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

**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la surface de l'unité foncière.

#### **Espace jardiné de pleine terre :**

Un espace jardiné de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

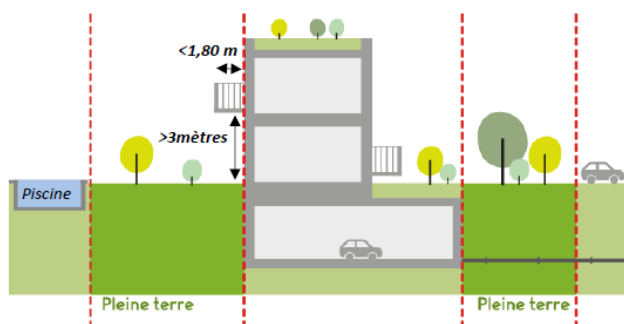
Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz...).

N'entrent pas dans la définition d'espace jardiné de pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les espaces situés sous les balcons du niveau rez-de-chaussée,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace jardiné de pleine terre.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.



*Schéma à caractère illustratif*

**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Façade principale** : façade accueillant la porte d'entrée principale du bâtiment, faisant généralement face à la voie publique.

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

**Hauteur** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

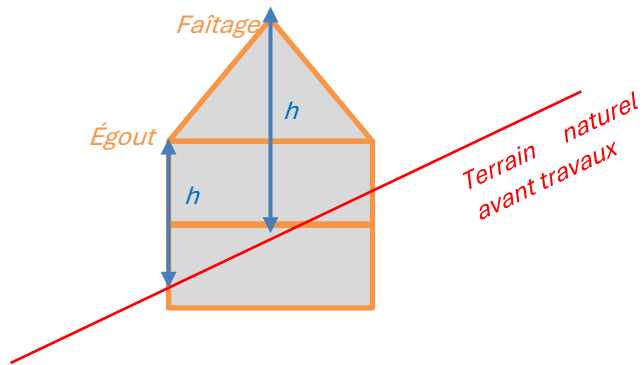
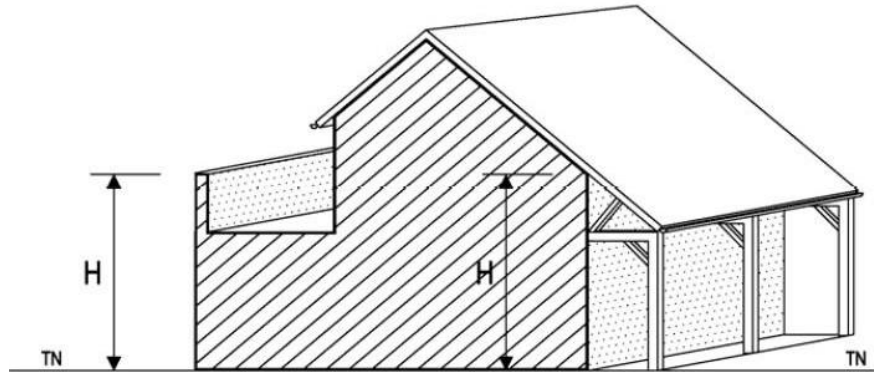


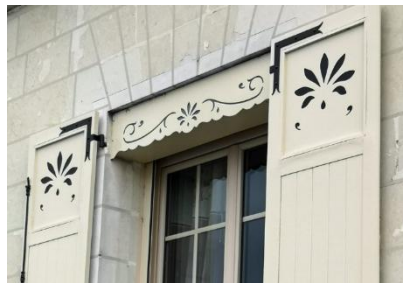
Schéma à caractère illustratif

**Hauteur de façade** : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



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

**Lambrequin** : Un lambrequin est un ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal (zinc, fer-blanc ou fonte de fer), fixé en partie supérieure d'une fenêtre



Style de lambrequin autorisé

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

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation.

**Parement** : matériaux de surface visible d'une construction.

**Pastiche** : imitation d'un style architectural non régional.

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

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

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

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

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

**Surface Minimum d'Installation** : unité de référence déterminant le seuil en deçà duquel une exploitation agricole est réputée ne pouvoir subvenir aux besoins de son exploitant. Elle est fixée par arrêté préfectoral à travers le schéma départemental des structures.

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

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

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

## ANNEXE 2 : REGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	2 places par logement
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, rénovation, changement de destination et division du volume de toute construction	2 places par logement
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.
<b>ACTIVITES :</b>	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel, restaurant	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

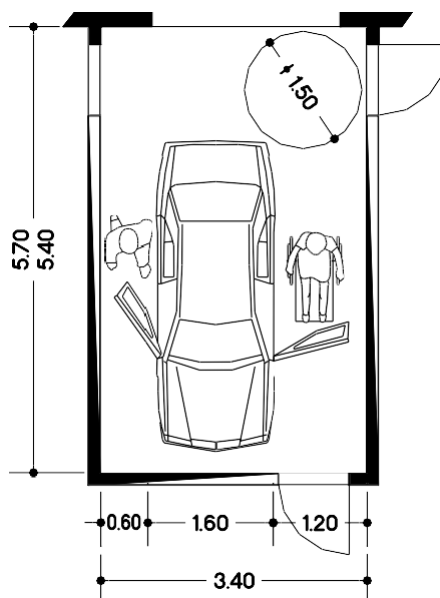
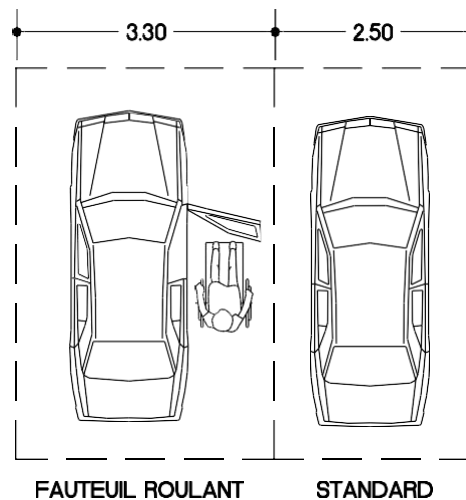
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

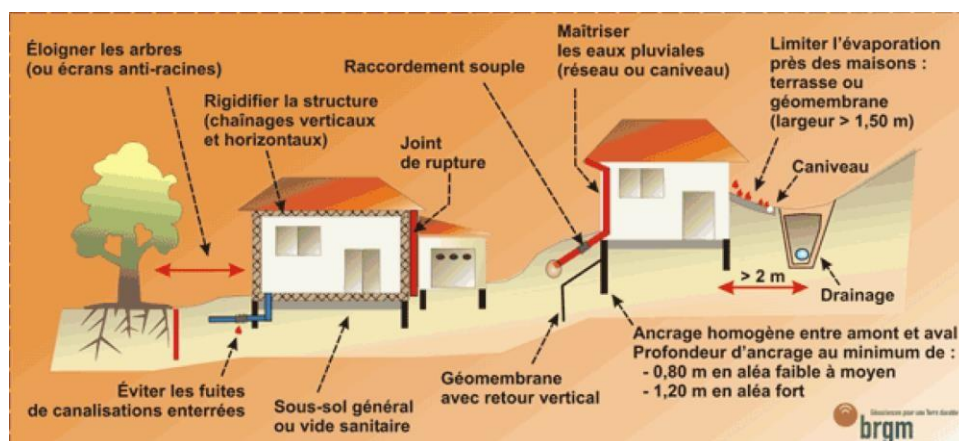
La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



## ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT- GONFLEMENT

La commune de Senlisse est concernée par un risque moyen à nul de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène). En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) / juillet 2013

## ANNEXE 4 : ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL

### ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaïne (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		X		

Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix)	3-6m	Haie vive, taillée		X		

atrocinerea)						
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

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

#### **Choix des végétaux pour les haies :**

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

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

#### **Plantation :**

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

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

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

#### **Entretien :**

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

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

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarnit, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

#### ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20m		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25m	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35m	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30m	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40m	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20m		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20m	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30m		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35m		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35m				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45m	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20m	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15m			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30m				X

Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35m				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35m				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30m				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30m		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				

## ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR

---

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (source Guide Eco-Jardin du Parc) :

- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mategazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)

## ANNEXE 6 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

---

N°	LIBELLE	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	Aménagement d'un verger et d'un parc à l'entrée du village avec passage de l'assainissement collectif et création d'un chemin piéton entre Garnes et le bourg de Senlisse.	15 962 m <sup>2</sup>	Commune
2	Zone de fond de vallée humide, actuellement en friche, longeant le ru des Vaux et permettant le passage éventuel d'un chemin piéton reliant le centre du village de Senlisse et le Moulin d'Aulne, puis en continuation vers Dampierre.	9 891 m <sup>2</sup>	Commune
3	Extension éventuelle du cimetière	760 m <sup>2</sup>	Commune
4	Réaménagement du Parking du Chalet des casacades	147m <sup>2</sup>	Commune









## **ANNEXE 7 : LISTE DU BATI REPERE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**







---

Ce repérage s'appuie sur l'étude patrimoine réalisée par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et achevé en 2015 et sur l'analyse de terrain du bureau d'études Cittanova.





Les 15 éléments repérés, présents dans la liste suivante, se réfèrent aux paragraphes 11 de l'article 2.2 des zones urbaines, et aux paragraphes 2 de l'article 2.2 des zones naturelles et des zones agricoles.

- Habitation dans le Hameau de Garnes
- Place verte
- Puits du chemin de l'Abreuvoir
- Château de la Cour Senlisse
- Petite ferme de Garnes
- Eglise paroissiale Saint-Denis
- Lavoir et pont Hardy
- Cimetière de Senlisse
- Carrière des Maréchaux
- Moulin à eau des Rochers
- Monument commémoratif de Pelouse
- Manoir des Bouillons
- Manoir de Malvoisine
- Manoir la petite Barre
- Moulin d'Aulne

 	
<b>Parc naturel régional</b> <b>de la Haute Vallée de Chevreuse</b> <b>Inventaire du Patrimoine bâti</b>	
<b>Eglise paroissiale Saint-Denis</b> <span style="float: right;">ID : 78590_001</span>	
<b>Références</b> Observateur : Virginie Chabrol Date d'enquête : 1995 Validation : Type de dossier : Individuel	  
  	
<b>Désignation</b>	<b>Localisation</b>
Classe(s) : Patrimoine religieux Type(s) : Eglise Parties constituantes :	Commune : Senlisse (Yvelines) Numéro INSEE : 78590 Lieu-dit : Adresse : Références cadastrales : 254;B2;1935 Document d'urbanisme :
<b>Description</b>	<b>Historique</b>
Plan : Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès Mise en oeuvre : Appareil mixte / Moellon / Pierre de taille Parement et revêtement : Forme de toit : Appentis / Toit polygonal Partie de toit : Longs pans Matériaux de couverture : Tuile plate / Ardoise Nombre de vaisseaux : 3 Nombre d'étages de sous-sol : Nombre d'étages carré : Nombre d'étages de comble : Rez-de-chaussé surélevé : Degré de régularité des élévations extérieures : Détails architecturaux : Décor	Cadastre napoléonien : Datation des campagnes de construction : <b>Commentaire historique :</b> Construction au 14e siècle ; mentionnée en bon état en 1467 (Alliot, p. 265) ; clef de voûte milieu 16e siècle ; travaux intérieurs importants fin 17e siècle ou début 18e siècle (enduits, lambris, sols) (Lebeuf p.420) ; fenêtres du chœur et sacristie 18e siècle ou début 19e siècle ; vitraux vers 1850 ; peintures du mur est du chœur signées Paulin 1900 [IG].
<b>Résumé descriptif :</b>  <b>Commentaire descriptif détaillé :</b> Escalier hors-œuvre, escalier en vis sans jour. Voûte d'ogives. Représentation : peinture, décor stuc, vitrail, menuiserie ; saint Denis, saint Eleuthère, Saint Rustique, Saint Jean-Baptiste, Vierge ; vitraux : saints et vie de Saint Denis, décor géométrique peint dans le chœur, visages en stuc aux voûtes de deux travées du vaisseau sud [IG].	<b>Statut</b>
<b>Paysage</b>	Statut de la propriété : Etat de conservation : / Destination actuelle : <b>Éléments dénaturants :</b> Structure : Façades et toitures : Abords :
Contexte paysager : Particularités : Rapport à l'espace public : Détails paysagers :	<b>Intérêt et Protection</b>
	Nature de l'intérêt : Degré d'intérêt : Nature de la protection :
	<b>Valorisation</b>
	Visibilité : Signalétique :
	<b>Documentation</b>


 	
<b>Château de la Cour Senlisse</b> <span style="float: right;">ID : 78590_002</span>	
<b>Références</b> <p>Observateur : Virginie Chabrol            Date d'enquête : 1995            Validation :            Type de dossier : Individuel</p>	  
	
<b>Désignation</b> <p>Classe(s) : Patrimoine domestique            Type(s) : Château            Parties Citerne / Douves / Jardin / Ouvrage d'entrée / Parc / constituantes : Remise / Cour</p>	<b>Localisation</b> <p>Commune : Senlisse (Yvelines)            Numéro INSEE : 78590            Lieu-dit :            Adresse :            Références cadastrales :            Document d'urbanisme :</p>
<b>Description</b> <p>Plan : Plan allongé            Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès / Brique            Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille            Parement et revêtement : Enduit couvrant            Forme de toit : Dôme / Toit en pavillon            Partie de toit : Croupe / Saillie de rive / Longs pans / Longs pans brisés            Matériaux de couverture : Tuile plate / Ardoise            Nombre de vaisseaux :            Nombre d'étages de sous-sol : 1            Nombre d'étages carré : 1            Nombre d'étages de comble :            Rez-de-chaussé surélevé :            Degré de régularité des élévations extérieures : Elévation ordonnancée            Détails architecturaux : Modénature / Ferronnerie</p> <p><b>Résumé descriptif :</b>  <b>Commentaire descriptif détaillé :</b>            Voûte en berceau. Escalier dans oeuvre, escalier tournant à retours sans jour. représentation : ferronnerie ; sujet animalier ; oiseau sur le colombier [IG].</p>	<b>Historique</b> <p>Cadastre napoléonien :            Datation des campagnes de construction :  <b>Commentaire historique :</b>            Mention d'un hôtel en 1399 (Moutié p.451) ; construction fin 1-e siècle dessinée par Chastillon partiellement en place ; tours dont une au nord est du 15e siècle ; mais logis modifié (tour d'escalier disparue) et agrandi ; corps de bâtiments latéraux refaits au 17e siècle ; corps sur rue (ouvrage d'entrée ?) détruit après 1819 ; façade sur jardin 18e siècle [IG].</p>
<b>Paysage</b> <p>Contexte paysager :            Particularités :            Rapport à l'espace public :            Détails paysagers :</p>	<b>Statut</b> <p>Statut de la propriété :            Etat de conservation : /            Destination actuelle :            Eléments dénaturants :            Structure :            Façades et toitures :            Abords :</p>
	<b>Intérêt et Protection</b> <p>Nature de l'intérêt :            Degré d'intérêt :            Nature de la protection :</p>
	<b>Valorisation</b> <p>Visibilité :            Signalétique :</p>
	<b>Documentation</b>

 	
<h2 style="margin: 0;">Inventaire du Patrimoine bâti</h2>	
<b>Manoir des Bouillons</b> <span style="float: right;">ID : 78590_003</span>	
<p><b>Références</b></p> <p>Observateur : Virginie Chabrol</p> <p>Date d'enquête :</p> <p>Validation :</p> <p>Type de dossier : Individuel</p>	
	
<p><b>Désignation</b></p> <p>Classe(s) : Patrimoine agricole / Patrimoine artisanal et industriel</p> <p>Type(s) : Ferme / Moulin à eau</p> <p>Parties constitutantes : Endos / Moulin à eau / Parties agricoles / Cour</p>	<p><b>Localisation</b></p> <p>Commune : Senlisse (Yvelines)</p> <p>Numéro INSEE : 78590</p> <p>Lieu-dit : Ferme des bouillons</p> <p>Adresse :</p> <p>Références cadastrales : 9,10;B1;1969</p> <p>Document d'urbanisme :</p>
<p><b>Description</b></p> <p>Plan :</p> <p>Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès / Brique</p> <p>Mise en oeuvre : Appareil mixte / Pierre de taille</p> <p>Parement et revêtement :</p> <p>Forme de toit :</p> <p>Partie de toit :</p> <p>Matériaux de couverture :</p> <p>Nombre de vaisseaux :</p> <p>Nombre d'étages de sous-sol : 1</p> <p>Nombre d'étages carré :</p> <p>Nombre d'étages de comble :</p> <p>Rez-de-chaussé surélevé :</p> <p>Degré de régularité des élévations extérieures :</p> <p>Détails architecturaux :</p> <p><b>Résumé descriptif :</b></p> <p><b>Commentaire descriptif détaillé :</b></p> <p>Voûte en berceau. Escalier dans œuvre, escalier droit [IG].</p>	<p><b>Historique</b></p> <p>Cadastre napoléonien :</p> <p>Datation des campagnes de construction :</p> <p><b>Commentaire historique :</b></p> <p>"Fief dont le manoir est fort simple" (Lebeuf p.420), autorisation de fossés et pont levis en 1591 (Moutié p.466) ; il ne reste que le sous-sol et le rez-de-chaussée du manoir à l'ouest début 17<sup>e</sup> siècle ; un escalier de grès couvert d'une voûte en brique en berceau rampant a été détruit au 20<sup>e</sup> siècle ; porte deux fois la date apocryphe 1765 (logis et moulin) [IG].</p>
<p><b>Paysage</b></p> <p>Contexte paysager :</p> <p>Particularités :</p> <p>Rapport à l'espace public :</p> <p>Détails paysagers :</p>	<p><b>Statut</b></p> <p>Statut de la propriété :</p> <p>Etat de conservation : /</p> <p>Destination actuelle :</p> <p><b>Éléments dénaturants :</b></p> <p>Structure :</p> <p>Façades et toitures :</p> <p>Abords :</p>
	<p><b>Intérêt et Protection</b></p> <p>Nature de l'intérêt :</p> <p>Degré d'intérêt :</p> <p>Nature de la protection :</p>
	<p><b>Valorisation</b></p> <p>Visibilité :</p> <p>Signalétique :</p>
	<p><b>Documentation</b></p>
<p>Recherche - Ajouter un élément - Contacter l'administrateur</p>	


 	
<b>Manoir de la Petite Barre</b> <span style="float: right;">ID : 78590_005</span>	
<b>Références</b> <div style="float: right;">      </div> <p>Observateur : Virginie Chabrol  Date d'enquête : 1995  Validation :  Type de dossier : Individuel</p>	
<b>Désignation</b> <div style="float: right;"></div> <p>Classe(s) : Patrimoine domestique  Type(s) : Manoir  Parties constituantes : Portail</p>	<b>Localisation</b> <div style="float: right;"></div> <p>Commune : Senlisse (Yvelines)  Numéro INSEE : 78590  Lieu-dit : La barre  Adresse :  Références cadastrales : HQ;ZA;1968  Document d'urbanisme :</p>
<b>Description</b> <div style="float: right;"></div> <p>Plan :</p> <p>Matériaux de gros oeuvre : Meulière  Mise en oeuvre : Moellon</p> <p>Parement et revêtement :</p> <p>Forme de toit :  Partie de toit :</p> <p>Matériaux de couverture : Tuile plate  Nombre de vaisseaux :</p> <p>Nombre d'étages de sous-sol :  Nombre d'étages carré :  Nombre d'étages de comble :</p> <p>Rez-de-chaussé surélevé :  Degré de régularité des élévations extérieures :  Détails architecturaux :</p> <p>Résumé descriptif :  Commentaire descriptif détaillé :</p>	<b>Historique</b> <div style="float: right;"></div> <p>Cadastre napoléonien :  Datation des campagnes de construction :</p> <p>Commentaire historique :  Fief attesté en 1172 (Moutié p.458) ; manoir ruiné pendant la guerre de Cent Ans ; reconstruction fin 17e siècle (Tartary p.149) ; très dénaturé par restauration au 20e siècle [IG].</p>
<b>Paysage</b> <div style="float: right;"></div> <p>Contexte paysager :  Particularités :  Rapport à l'espace public :  Détails paysagers :</p>	<b>Statut</b> <div style="float: right;"></div> <p>Statut de la propriété :  Etat de conservation : /  Destination actuelle :</p> <p>Éléments dénaturants :  Structure :  Façades et toitures :  Abords :</p>
<b>Intérêt et Protection</b> <div style="float: right;"></div> <p>Nature de l'intérêt :  Degré d'intérêt :  Nature de la protection :</p>	<b>Valorisation</b> <div style="float: right;"></div> <p>Visibilité :  Signalétique :</p>
<b>Documentation</b> <div style="float: right;"></div>	

<b>Carrière des Maréchaux</b>		ID : 78590_006
<b>Références</b>		
Observateur : Virginie Chabrol		
Date d'enquête : 1995		
Validation :		
Type de dossier : Individuel		
<b>Désignation</b>	<b>Localisation</b>	
Classe(s) : Patrimoine religieux	Commune : Senlisse (Yvelines)	
Type(s) : Abbaye	Numéro INSEE : 78590	
Parties constituantes :	Lieu-dit : Les maréchaux	
	Adresse :	
	Références cadastrales :	
	Document d'urbanisme :	
<b>Description</b>	<b>Historique</b>	
Plan :	Cadastré napoléonien :	
Matériaux de gros oeuvre :	Datation des campagnes de construction :	
Mise en oeuvre :		
Parement et revêtement :	<b>Commentaire historique :</b>	
Forme de toit :	Sur le plateau, à l'ouest du village, de vaste carrière des grès et de meulière, d'environ 11ha, ont été exploitées dans le Bois des Maréchaux. Ces carrières ont été creusées en 1879 pour succéder à celles de Maincourt exploitées dès le Moyen-âge. Concessions de la Ville de Paris, elles fournissaient principalement des pavés pour les rues de la capitale. Les convois vers les dépôts se faisaient initialement en tombereaux, grosses voitures à chevaux, puis la détérioration des routes et les accidents entraînaient, en 1885, la construction d'une petite voie de chemin de fer de 9,5 km. La carrière fut ainsi reliée à la gare des Essarts-le-Roi par une voie ferrée sur laquelle circulèrent deux locomotives, une petite de 15CV, "l'Yvette", qui permit d'augmenter la production annuelle d'environ 9000 tonnes, puis en 1888, une deuxième locomotive plus puissante de 75 CV, le "Sergent Bobillot", qui accrut encore la production. Elle pouvait emporter 25 tonnes par voyage. En 1890, 32 000 tonnes étaient acheminées vers la gare des Essarts. Entre 1855 et 1890, 158 500 tonnes de matériaux étaient extraites. En 1900, la production annuelle atteignait 750 000 pavés. Après extraction, la meulière était utilisée localement pour la maçonnerie, le grès pour le pavage et le sable blanc était expédié vers les verreries de Normandie. La carrière des Maréchaux occupait 225 ouvriers. Un habitat ouvrier s'était installé à proximité des carrières implanté principalement à Cernay-la-Ville. Quelques personnes, comme le chauffeur de l'usine et celui de la locomotive, le chef mécanicien, l'ingénieur, le coursier, le forgeron, habitaient sur le site même, au hameau des Maréchaux. La carrière fut exploitée pendant près de 50 ans et fut abandonnée le 31 décembre 1930 pour diverses raisons : prix des pavés qui n'étaient plus compétitifs, problèmes administratifs. A la fermeture, le personnel put bénéficier d'un reclassement par la Ville de Paris et être relogé à Paris. La carrière était considérée comme un modèle du genre par ses responsables car elle était très bien équipée : atelier d'entretien et de réparation avec forges et machines-outils, menuiserie, alimentation en eau dans les installations par un château d'eau, réfectoire chauffé l'hiver... [Inventaire du patrimoine vernaculaire].	
Partie de toit :		
Matériaux de couverture :		
Nombre de vaisseaux :		
Nombre d'étages de sous-sol :		
Nombre d'étages carré :		
Nombre d'étages de comble :		
Rez-de-chaussé surélevé :		
Degré de régularité des élévations extérieures :		
Détails architecturaux :		
Résumé descriptif :		
Commentaire descriptif détaillé :		
<b>Paysage</b>	<b>Statut</b>	
Contexte paysager :	Statut de la propriété :	
Particularités :	Etat de conservation : /	
Rapport à l'espace public :	Destination actuelle :	
Détails paysagers :	<b>Éléments dénaturants :</b>	
	Structure :	
	Façades et toitures :	
	Abords :	
	<b>Intérêt et Protection</b>	
	Nature de l'intérêt :	
	Degré d'intérêt :	
	Nature de la protection :	
	<b>Valorisation</b>	
	Visibilité :	
	Signalétique :	
	<b>Documentation</b>	

 	
<h2 style="margin: 0;">Inventaire du Patrimoine bâti</h2>	
<p><b>Moulin-ferme d'Aulne</b></p> <p><b>Références</b></p> <p>Observateur : Virginie Chabrol</p> <p>Date d'enquête :</p> <p>Validation :</p> <p>Type de dossier : Individuel</p>	<p>ID : 78590_007</p> <p></p> <p></p> <p></p>
 	
<p><b>Désignation</b></p> <p>Classe(s) : Patrimoine agricole / Patrimoine artisanal et industriel</p> <p>Type(s) : Ferme / Moulin à eau</p> <p>Parties constituantes : Ecuries / Etable / Grange / Cour / Portail</p>	<p><b>Localisation</b></p> <p>Commune : Senlisse (Yvelines)</p> <p>Numéro INSEE : 78590</p> <p>Lieu-dit : Le moulin d'aulne</p> <p>Adresse :</p> <p>Références cadastrales : 15;C1;1967</p> <p>Document d'urbanisme : POS;2003;NC</p>
<p><b>Description</b></p> <p>Plan :</p> <p>Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès / Silex</p> <p>Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille</p> <p>Parement et revêtement : Enduit partiel</p> <p>Forme de toit : Toit à deux versants</p> <p>Partie de toit : Noue / Saillie de rive / Longs pans / Longs pans brisés</p> <p>Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement</p> <p>Nombre de vaisseaux :</p> <p>Nombre d'étages de sous-sol :</p> <p>Nombre d'étages carré :</p> <p>Nombre d'étages de comble :</p> <p>Rez-de-chaussé surélevé :</p> <p>Degré de régularité des élévations extérieures :</p> <p>Détails architecturaux :</p> <p><b>Résumé descriptif :</b></p> <p><b>Commentaire descriptif détaillé :</b></p> <p>L'ensemble s'organise autour d'une cour irrégulière, bâtie sur l'ensemble de ses côtés. Le logis est situé dans l'aile ouest, où il occupe une place décentrée. A un rez-de-chaussée surélevé se superpose un étage sous comble. Le logis n'est pas différencié du reste des constructions (et notamment des écuries qui lui sont mitoyennes). Il est bâti en meulière et couvert de tuiles plates. Les bâtiments agricoles, autour de la cour, sont traités de façon similaire. On décèle les traces d'un enduit gris de ciment (plus présentes sur le logis). Les bâtiments ajoutés au 20e siècle sont bâtis en ciment et en bois et couverts de tuiles plates et à emboîtement [Inventaire des fermes patrimoniales].</p>	<p><b>Historique</b></p> <p>Cadastre napoléonien :</p> <p>Datation des campagnes de construction :</p> <p><b>Commentaire historique :</b></p> <p>Le moulin d'Aulne est mentionné en 1692 (lettre du 22.01, Lebeuf). Il apparaît sur la Carte des Chasses (1765), mais acquiert sa configuration actuelle entre 1765 et 1786 (Plan d'Intendance). C'est durant cette période que sont bâtis le logis (dans lequel se trouve le mécanisme du moulin), les granges en C4 et C7, les écuries en C5, les étables en C6 et les bâtiments C1 et C8. Le plan ne va par la suite que peu évoluer. Le portail d'entrée et la remise en C3 sont postérieurs à 1819 (Cadastre Napoléonien). Dans la seconde moitié du 20e siècle, de nouveaux bâtiments seront bâtis à l'extérieur de la cour [Inventaire des fermes patrimoniales].</p> <p><b>Sources historiques :</b></p> <p> Carte postale début XXe © ADY</p>
<p><b>Paysage</b></p> <p>Contexte paysager : Contexte naturel boisé / Contexte agricole</p> <p>Particularités : Isolé/en écart</p> <p>Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié</p> <p>Détails paysagers : Clôture / Mur</p>	<p><b>Statut</b></p> <p>Statut de la propriété : Privé</p> <p>Etat de conservation : Délabré /</p> <p>Destination actuelle : Espace délaissé</p> <p><b>Éléments dénaturants :</b></p> <p>Structure : Création de châssis de toit</p> <p>Façades et toitures :</p> <p>Abords :</p>
<p><b>Intérêt et Protection</b></p> <p>Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager / Historique / Ethnologique / Pittoresque</p> <p>Degré d'intérêt : Élément exceptionnel</p> <p>Nature de la protection : SC</p>	<p><b>Valorisation</b></p> <p>Visibilité : Partielle</p> <p>Signalétique :</p>
<p><b>Documentation</b></p>	



Parc naturel régional  
de la Haute Vallée de Chevreuse



Parc naturel régional  
de la Haute Vallée de Chevreuse





## Inventaire du Patrimoine bâti


### Moulin à tan, moulin des Roches

ID : 78590\_008

**Références**

Observateur : Virginie Chabrol  
Date d'enquête : 1995  
Validation :  
Type de dossier : Individuel



**Désignation**

Classe(s) : Patrimoine artisanal et industriel  
Type(s) : Moulin à eau  
Parties constituantes : Four à pain / Puits / Remise / Cour

**Localisation**

Commune : Senlisse (Yvelines)  
Numéro INSEE : 78590  
Lieu-dit :  
Adresse : CD 91  
Références cadastrales : 1;B1;1969  
Document d'urbanisme :

**Description**

Plan :  
Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès / Brique / Silex  
Mise en oeuvre : Moellon / Pierre de taille  
Parement et revêtement :  
Forme de toit : Appentis / Toit en pavillon  
Partie de toit : Saillie de rive / Longs pans  
Matériaux de couverture : Tuile à emboîtement / Ardoise  
Nombre de vaisseaux :  
Nombre d'étages de sous-sol :  
Nombre d'étages carré :  
Nombre d'étages de comble : 1  
Rez-de-chaussé surélevé : oui  
Degré de régularité des élévations extérieures :  
Détails architecturaux :

Résumé descriptif :  
Commentaire descriptif détaillé :  
Voûte en berceau. Escalier de distribution extérieur, escalier droit [IG].

**Historique**

Cadastre napoléonien :  
Datation des campagnes de construction :  
Commentaire historique :  
Moulin attesté au 14 siècle (Moutié, p.457) ; construction de la remise (?) avec alternance d'assises en pierre et en brique dans la deuxième moitié du 17e siècle 7 modifications en 1778 (date inscrite) : le four à pain a été détruit après 1900, ainsi qu'une partie du bâtiment dans la cour ; actuellement très dénaturé [IG].  
Sources historiques :  
Carte postale début XXe © ADY

**Paysage**

Contexte paysager :  
Particularités :  
Rapport à l'espace public :  
Détails paysagers :

**Statut**

Statut de la propriété :  
Etat de conservation : /  
Destination actuelle :  
Éléments dénaturants :  
Structure :  
Façades et toitures :  
Abords :


**Intérêt et Protection**

Nature de l'intérêt :  
Degré d'intérêt :  
Nature de la protection :


**Valorisation**

Visibilité :  
Signalétique :

**Documentation**



Parc naturel régional  
de la Haute Vallée de Chevreuse



Parc naturel régional  
de la Haute Vallée de Chevreuse




## Inventaire du Patrimoine bâti

**Maison**

**Références**

Observateur : Virginie Chabrol  
Date d'enquête : 1995  
Validation :  
Type de dossier : Individuel

ID : 78590\_009

**Désignation**

Classe(s) : Patrimoine domestique  
Type(s) : Maison rurale  
Parties constituantes : Glacière / Remise / Cour

**Localisation**

Commune : Senlisse (Yvelines)  
Numéro INSEE : 78590  
Lieu-dit : Garnes  
Adresse : Glacière (rue de la ), 13  
Références cadastrales : 66;B2;1969  
Document d'urbanisme :

**Description**

Plan :

Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès / Silex  
Mise en oeuvre : Appareil mixte / Moellon  
Parement et revêtement : Enduit couvrant  
Forme de toit :  
Partie de toit : Saillie de rive / Longs pans  
Matériaux de couverture : Tuile à emboitement  
Nombre de vaisseaux :  
Nombre d'étages de sous-sol :  
Nombre d'étages carré : 1  
Nombre d'étages de comble : 1  
Rez-de-chaussé surélevé :  
Degré de régularité des élévations extérieures :  
Détails architecturaux :

**Résumé descriptif :**

**Commentaire descriptif détaillé :**

Situation : à l'entrée nord-ouest de Garnes, principal écart de Senlisse. Plan d'ensemble : 1 : logement ; 2 : accès à la glacière ; 3 : remise ; 4 : glacière. A l'étage : logement comportant 4 pièces distribuées de chaque côté d'un couloir central. Cour ouverte au nord de la maison, qui se prolonge par un passage derrière la façade arrière. Élévation : Un étage carré et un étage de comble non habité, ouvert par une porte en pignon nord. L'accès à l'étage carré s'effectue par un escalier droit en pierre le long du pignon nord. Cet escalier, qui obstrue une fenêtre située en pignon et une partie de l'ancienne porte charretière ouvrant sur la glacière, a été rajouté au cours du 19<sup>e</sup> siècle : le cadastre de 1819 en effet ne le figure pas. Un autre escalier, très rudimentaire, permet d'accéder à l'étage depuis la pièce 1. Au rez-de-chaussée, la pièce 4, ancienne glacière est couverte d'une coupole en tas de charge. Sur plan circulaire, la maçonnerie forme un bombement en façade arrière. L'accès à la glacière s'effectuait par une porte charretière sommée d'un arc en plein cintre, actuellement bouchée, en pignon nord sous l'escalier. Conclusion : Unique exemple de glacière installée au rez-de-chaussée d'une maison et peu visible de l'extérieur, si ce n'est par la largeur inhabituelle du bâtiment et le bombement arrondi en façade arrière. Aucun élément ne permet de lier la construction de cette glacière, à la fin du 18<sup>e</sup> siècle, au château de la Cour Senlisse, qui est très proche [IG].

**Historique**

Cadastre napoléonien : Antecadastre  
Datation des campagnes de construction :  
**Commentaire historique :**  
Maison construite entre 1786 (Plan d'intendance) et 1819 (Cadastré) [IG].

**Statut**

Statut de la propriété :  
Etat de conservation : /  
Destination actuelle :  
**Éléments dénaturants :**  
Structure :  
Façades et toitures :  
Abords :

**Intérêt et Protection**

Nature de l'intérêt :  
Degré d'intérêt :  
Nature de la protection :

**Valorisation**

Visibilité :  
Signalétique :

**Documentation**

**Paysage**

Contexte paysager :  
Particularités :  
Rapport à l'espace public :  
Détails paysagers :

Recherche - Ajouter un élément - Contacter l'administrateur

 	
<b>Monument commémoratif de Pelouze</b>	
ID : 78590_010	
<p><b>Références</b></p> <p>Observateur : Virginie Chabrol</p> <p>Date d'enquête : 1995</p> <p>Validation :</p> <p>Type de dossier : Individuel</p>	
<p><b>Désignation</b></p> <p>Classe(s) : Patrimoine funéraire, commémoratif ou votif</p> <p>Type(s) : Monument aux morts</p> <p>Parties constituantes :</p>	<p><b>Localisation</b></p> <p>Commune : Senlisse (Yvelines)</p> <p>Numéro INSEE : 78590</p> <p>Lieu-dit :</p> <p>Adresse :</p> <p>Références cadastrales :</p> <p>Document d'urbanisme :</p>
<p><b>Description</b></p> <p>Plan :</p> <p>Matériaux de gros oeuvre : Grès / Métal</p> <p>Mise en oeuvre :</p> <p>Parement et revêtement :</p> <p>Forme de toit :</p> <p>Partie de toit :</p> <p>Matériaux de couverture :</p> <p>Nombre de vaisseaux :</p> <p>Nombre d'étages de sous-sol :</p> <p>Nombre d'étages carré :</p> <p>Nombre d'étages de comble :</p> <p>Rez-de-chaussé surélevé :</p> <p>Degré de régularité des élévations extérieures :</p> <p>Détails architecturaux : Sculpture</p> <p>Résumé descriptif :</p> <p>Commentaire descriptif détaillé :</p> <p>Dimensions : H : 450 Long : 282 Larg : 195. Représentation : sculpture ; portrait ; buste en bronze de Léon Germain Pelouze, croix de la Légion d'Honneur dans un cartouche [IG].</p>	<p><b>Historique</b></p> <p>Cadastre napoléonien :</p> <p>Datation des campagnes de construction :</p> <p>Commentaire historique :</p> <p>Inscription : A Léon Germain Pelouze ses élèves et amis 1897 LG Pelouze, peintre paysagiste, a vécu à Cernay de 1872 à 1884 [IG].</p>
<p><b>Paysage</b></p> <p>Contexte paysager :</p> <p>Particularités :</p> <p>Rapport à l'espace public :</p> <p>Détails paysagers :</p>	<p><b>Statut</b></p> <p>Statut de la propriété :</p> <p>Etat de conservation : /</p> <p>Destination actuelle :</p> <p>Éléments dénaturants :</p> <p>Structure :</p> <p>Façades et toitures :</p> <p>Abords :</p>
	<p><b>Intérêt et Protection</b></p> <p>Nature de l'intérêt :</p> <p>Degré d'intérêt :</p> <p>Nature de la protection :</p>
	<p><b>Valorisation</b></p> <p>Visibilité :</p> <p>Signalétique :</p>
	<p><b>Documentation</b></p>

 	
Inventaire du Patrimoine bâti	
<b>Ferme de Malvoisine</b>	ID : 78590_004
<p><b>Références</b></p> <p>Observateur : Virginie Chabrol</p> <p>Date d'enquête :</p> <p>Validation :</p> <p>Type de dossier : Individuel</p>	  
  	
<p><b>Désignation</b></p> <p>Classe(s) : Patrimoine domestique / Patrimoine agricole</p> <p>Type(s) : Ferme / Manoir</p> <p>Parties Bergerie / Colombier / Douves / Ecuries / Etable / constituantes : Grange / Logement de domestiques / Cour / Portail</p>	<p><b>Localisation</b></p> <p>Commune : Senlisse (Yvelines)</p> <p>Numéro INSEE : 78590</p> <p>Lieu-dit : Malvoisine</p> <p>Adresse :</p> <p>Références cadastrales : ABCD;ZA;1958</p> <p>Document d'urbanisme : POS;2003;NC</p>
<p><b>Description</b></p> <p>Plan :</p> <p>Matériaux de gros oeuvre : Meulière / Grès</p> <p>Mise en oeuvre : Moellon</p> <p>Parement et revêtement : Enduit partiel</p> <p>Forme de toit : Appentis</p> <p>Partie de toit : Noue / Saillie de rive / Longs pans</p> <p>Matériaux de couverture : Tuile plate / Tuile à emboîtement</p> <p>Nombre de vaisseaux :</p> <p>Nombre d'étages de sous-sol :</p> <p>Nombre d'étages carré :</p> <p>Nombre d'étages de comble :</p> <p>Rez-de-chaussé surélevé :</p> <p>Degré de régularité des élévations extérieures :</p> <p>Détails architecturaux :</p> <p><b>Résumé descriptif :</b></p> <p><b>Commentaire descriptif détaillé :</b></p> <p>L'ensemble s'organise autour d'une cour régulière, bâtie sur ses quatre côtés. Le logis est situé dans l'aille nord, à côté du portail d'entrée. Il est accolé à un passage couvert donnant sur les champs, mais se démarque des autres bâtiments par un enduit couvrant. Les bâtiments agricoles sont bâtis en meulière que l'usure de l'enduit laisse affleurer et pans de bois pour les bâtiments C2 et C6 ; ils sont couverts de tuiles plates et mécanique et de fibrociment [Inventaire des fermes patrimoniales].</p>	<p><b>Historique</b></p> <p>Cadastre napoléonien :</p> <p>Datation des campagnes de construction :</p> <p><b>Commentaire historique :</b></p> <p>L'existence d'un manoir est attestée dès la première moitié du 13e siècle (1210 ou 1235 selon les sources - source orale, IG). Celui-ci est reconstruit (totalement ?) dans le dernier quart du 15e siècle. des travaux sont ensuite attestés en 1652 pour des fossés, murailles et un pont-levis (Tartary). Les restes d'un bâtiment à l'angle sud-est de la ferme ainsi que la disposition des douves relativement aux douves laissent supposer l'existence d'un chemin de ronde. Le colombier est antérieur à 1786 (Plan d'Intendance). A cette date, la grange C1 semble exister. Les bâtiments de l'aille ouest (C2, C3) et de l'actuelle aile sud (C4) sont antérieurs à 1819 (Cadastré Napoléonien). Il n'est pas possible de savoir s'ils sont été bâtis après 1786 sur des bâtiments existants (Plan d'Intendance) ou s'ils résultent de la transformation de ces bâtiments (date portée par C4 : 1844). Le plan de la ferme est de beaucoup transformé après 1819 (Cadastré Napoléonien), au cours du 19e siècle. Le logis actuel et la grange C5 datent de cette période. Les bâtiments d'exploitation portent des dates (1839, 1843 et 1844) relatives à des campagnes de construction ou pour certains plus probablement de modifications (C1). Puits, four à pain, pressoir, qui existaient encore en 1914, ont disparu (source orale). La ferme est rattachée au château de Dampierre au 17e siècle, lors de l'arrivée de la famille de Luyne à Chevreuse (source orale). La seigneurie de Malvoisine devient alors la ferme de Malvoisine. elle demeurera exploitée jusqu'en 1968 [Inventaire des fermes patrimoniales].</p>
<p><b>Paysage</b></p> <p>Contexte paysager : Contexte naturel boisé / Contexte agricole</p> <p>Particularités : Isolé/en écart</p> <p>Rapport à l'espace public : Paysage peu qualifié</p> <p>Détails paysagers : Clôture / Mur / Haie</p>	<p><b>Statut</b></p> <p>Statut de la propriété : Privé</p> <p>Etat de conservation : Vétuste /</p> <p>Destination actuelle : Exploitation agricole</p> <p><b>Eléments dénaturants :</b></p> <p>Structure :</p> <p>Façades et toitures : Fibrociment en couverture</p> <p>Abords : Essences exotiques/résineuses (haies) / Stockage extérieur</p>
	<p><b>Intérêt et Protection</b></p> <p>Nature de l'intérêt : Architectural / Urbain et paysager / Historique / Ethnologique / Pittoresque</p> <p>Degré d'intérêt : Elément exceptionnel</p> <p>Nature de la protection : SI</p>
	<p><b>Valorisation</b></p>

**ANNEXE 8 : ARRETE  
PREFECTORAL RELATIF AU  
CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES  
INFRASTRUCTURES DE  
TRANSPORTS TERRESTRES ET A  
L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES  
BATIMENTS DANS LES SECTEURS  
AFFECTES PAR LE BRUIT**

---



PRÉFECTURE DES YVELINES

ARRETE N° 03-90 / DUEL

**DIRECTION DE L'URBANISME, DE  
L'ENVIRONNEMENT  
ET DU LOGEMENT**

LE PREFET DES YVELINES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

**ARRÊTÉ RELATIF AU CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES  
DE TRANSPORTS TERRESTRES ET À L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES  
BÂTIMENTS DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT.**

VU le Code de l'Environnement et notamment son article L.571 - 10,

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R.111-4-1,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'avis favorable du Conseil Municipal de la commune de Senlisse en date du 13 décembre 2002, suite à sa consultation en date du 27 novembre 2002.

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

**ARRETE :****Article 1er**

Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans la commune de Senlisse du département des Yvelines aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

**Article 2**

Les tableaux ci-dessous donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, la chaussée comprenant la bande d'arrêt d'urgence éventuelle ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Est mentionné dans les tableaux tout tronçon d'infrastructure dont un secteur affecté par le bruit de cette infrastructure concerne la commune de Senlisse.

Les tronçons concernant la commune de Senlisse sont listés dans le tableau suivant :

**Tableau des voies routières non communales**

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD906	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert

**Article 3**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4**

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou de plusieurs infrastructures de transports terrestres, le certificat d'urbanisme doit informer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique.

**Article 5**

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

La mention des lieux où cet arrêté peut être consulté est insérée dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie de la commune de Senlisse pendant un mois.

Le présent arrêté est tenu à la disposition du public à la Préfecture des Yvelines, à la Mairie de Senlisse et à la Direction Départementale de l'Equipelement des Yvelines.

**Article 6**

Le présent arrêté doit être annexé par le Maire de la commune de Senlisse au plan d'occupation des sols, devenu plan local d'urbanisme.

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols, devenu plan local d'urbanisme, par le Maire de la commune de Senlisse.

**Article 7**

Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la date de parution de la dernière formalité de publicité.

**Article 8**

Le Secrétaire Général de la préfecture des Yvelines, le Maire de la commune de Senlisse et le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation leur sera adressée.



**POUR AMPLIATION**  
LE PRÉFET DES YVELINES  
et par délégation  
L'Attaché, Adjoint au  
Chef de Bureau

**Didier GRANDPRE**

Fait à Versailles, le 15 AVR. 2008

Pour le Préfet des Yvelines  
Et par délégation  
Le secrétaire Général

Signé : Marc DELATTRE

# **ANNEXE 9 : GUIDE DES COULEURS ET DES MATERIAUX DU BATI DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE**

---

# **ANNEXE 10 :**

## **RECOMMANDATIONS SUR**

### **L'INTEGRATION DES CAPTEURS**

#### **SOLAIRES**

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de quatre critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Une conception bioclimatique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement. Leur teinte doit être mate et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public, y compris les sentiers forestiers. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

## ■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

### 1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

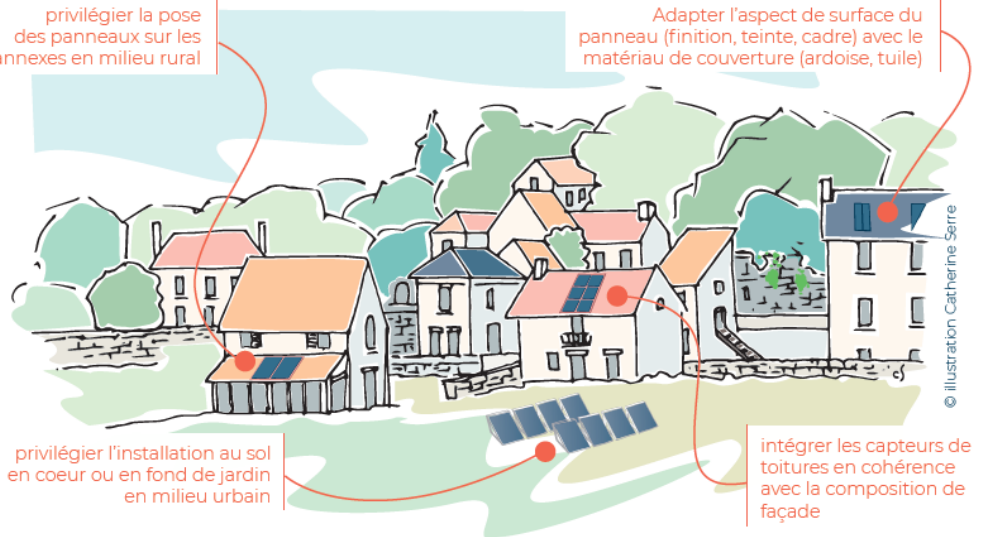
### 2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau ( finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)



privilégier l'installation au sol en cœur ou en fond de jardin en milieu urbain

intégrer les capteurs de toitures en cohérence avec la composition de façade

## BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

### 1 LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

### 3 ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

### 2 RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

### 4 INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

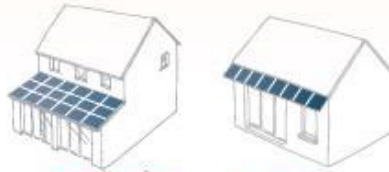
Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

### PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension

sur auvent



sur abris ouvert :  
pergolas, carports, ...

sur annexe

### REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

### CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

### IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

### CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.

