

Commune d'  
**Hermeray**

Yvelines

4, rue Mairie - 78125 Hermeray - Tél : 01 34 83 50 38 - Fax : 01 34 83 42 20

Modification de droit commun du  
**Plan Local d'Urbanisme**



Règlement écrit

**4.1**

- PLU approuvé le 13 mars 2014
- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée le 12 juillet 2016
- 1<sup>ère</sup> révision allégée du PLU approuvée le 21 mars 2017
- **1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLU adoptée le 27 juillet 2022**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du 27 juillet 2022

approuvant la  
modification de droit  
commun du plan local  
d'urbanisme de la  
commune d'Hermeray  
Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement  
**Gilson & Associés** Urbanisme et Paysage

<b>Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1 : Zone Ua</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre 2 : Zone Ub</b>	<b>18</b>
<b>Chapitre 3 : Zone Ue</b>	<b>28</b>
<b>Chapitre 4 : Zone A</b>	<b>32</b>
<b>Chapitre 5 : Zone N</b>	<b>43</b>
<b>Lexique</b>	<b>54</b>
<b>Annexe réglementaire :</b> Arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines	
Guides et fiches thématiques réalisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	<b>62</b>
1/ Fiches thématiques	
2/ Fiche conseil n°2 « Bien intégrer les capteurs solaires »	
3/ « Préserver les caractéristiques du bâti »	
4/ « Guide des couleurs et des matériaux du bâti »	
5/ « Guide éco-jardin »	

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 – Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune **d'Hermeray** située dans le département des Yvelines.

### **Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### 2 – salubrité et sécurité publique :

Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales.

#### 3 – lotissement :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements deviennent caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (L.442-9 du code de l'urbanisme). Toutefois, une majorité de colotis, les 2/3 des propriétaires détenant les  $\frac{3}{4}$  de la superficie des lots ou inversement, peut demander le maintien des règles du lotissement (L.442-10 du code de l'urbanisme). Les dispositions réglementaires du lotissement sont alors maintenues, sauf si l'autorité compétente en décide autrement après enquête publique. La procédure de maintien des règles figure aux articles R.442-22 à R.442-25 du code de l'urbanisme. Par contre, le cahier des charges demeure applicable dans la mesure où il constitue un document conventionnel.

#### 4 – infrastructures terrestres :

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

#### 5 – protection du patrimoine urbain, naturel et archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

#### 6 – exécution de travaux sur les zones de cavités souterraines sujettes à un risque

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions pourront faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### 7 – exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution :

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012. Il s'agit de l'encadrement de l'exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution. Il concerne les maîtres d'ouvrage et exécutants de travaux à proximité des réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les

réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidés) et exploitants de ces réseaux. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

**8 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Ces servitudes figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

**9 – Rappels des différents types de demandes d'autorisation nécessaires :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.

- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :

- 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

- 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,

- 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner* ».

**Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire communal est divisé en trois catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue.
- **La zone agricole** désignée par l'indice A et ses secteurs Ac et A\*
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et son secteur N\*.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Les documents graphiques comprennent en outre :

- Les terrains classés comme espaces boisés classés qui sont matérialisés par un semis de cercle et un quadrillage,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général qui sont indiqués par des croisillons de couleur rouge et énumérés dans une liste jointe au présent dossier.

**Chaque zone comporte en outre un corps de règles de 16 articles :**

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication

**Article 4 – Adaptations mineures**

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

**Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### **Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du code de l'urbanisme).

### **Article 8 – 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 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 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 9 – Bâtiments et éléments de paysage protégés au titre du patrimoine et des paysages (L151-19 du code de l'urbanisme )**

Les éléments identifiés au titre du patrimoine et des paysages aux documents graphiques font l'objet de mesures de protection. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

### **Article 10 - Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF**

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

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, sont autorisées :
  - - l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 13 mars 2014 ;
  - Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur les critères suivants :
    - La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
    - Le relief,
    - L'exposition par rapport au soleil et les vues,
    - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,

- Et en cas d'extension d'une construction existante :

- L'orientation de cette construction
- La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

### **Article 11 – Zones humides**

Dans les parties de la zone recouverte par la trame particulière correspondant aux zones humides fonctionnelles figurant au règlement graphique, sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

## CHAPITRE 1 : ZONE Ua

### ZONE URBAINE – BATI ANCIEN

#### CARACTERE DE LA ZONE

Selon le rapport de présentation « La zone Ua correspond aux secteurs agglomérés où prédomine le bâti ancien. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal ».

#### ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les éoliennes individuelles ou domestiques,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- les exhaussements et les affouillements de sols.

**En complément de ces dispositions, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

#### ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont admises :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les aires de jeux et de sport composées de préférence de matériaux locaux et écologiques et de revêtements de sol perméables,
- les sous-sols, à condition que leur étanchéité soit assurée ou que des dispositifs soient prévus pour éviter leur inondation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation dans la mesure où elles sont liées à des entreprises inscrites à des répertoires des métiers dont l'activité est complémentaire de l'habitation ou la présence nécessaire pour la commodité des habitants, telles boulangeries, laveries, chaufferies etc.... et, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.



Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur les critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
  - L'orientation de cette construction
  - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

## **2.2. Sont soumises à conditions particulières les éléments construits et les espaces paysagers et plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

## **ARTICLE Ua3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1- Accès**

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin 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 la visibilité et un bon état de viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2- Voirie**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes et respecter les normes imposées pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE Ua4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des

eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

## 2.2- Eaux pluviales

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (par exemple mares, bassins, noues...).

En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet d'eaux pluviales sera autorisé selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

## **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

### **ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

### **ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 m, doivent être implantées, soit:

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- au plan des constructions existantes sur l'unité foncière,
- au plan des constructions existantes sur les unités foncières contigües.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Dans le cas d'une zone d'implantation obligatoire, les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans l'emprise repérée au plan de zonage.

Les constructions annexes (garages,..) peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 5 m.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin ou serres, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende recul maximum des constructions principales et à l'exception des secteurs sujets à une OAP : aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux annexes et extensions.

### **ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 1 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance comprise entre 1 m

et 8 m : les vues droites<sup>1</sup> depuis les étages sont interdites.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance comprise entre 1 m et 5 m : les vues obliques<sup>2</sup> depuis les étages sont interdites.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin ou serres, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 1m.

#### **ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

---

1 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

2 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

## **ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faîtage et 4,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faîtage.

En cas de toiture terrasse ou horizontale, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m hors tout. Au minimum pour 50% de l'emprise au sol de la construction, la hauteur maximale est limitée à 3,5 m hors tout.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de *niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chênements, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### Les façades et leurs ouvertures :

Elles présenteront une composition et un traitement harmonieux.

Pour les façades visibles sur l'espace public, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux surfaces vides.

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Pour les façades visibles de l'espace public, les fenêtres seront en bois ou tout matériaux similaires d'aspect et préférentiellement peintes. Les fenêtres principales seront plus hautes que larges. Elles auront deux vantaux ouvrant à la française, avec trois carreaux par vantail. Les carreaux seront plus hauts que larges ou carrés. Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

La façade des constructions implantées en limite séparative ne pourra comporter de matériaux non opaques.

### Les enduits :

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage.

Les enduits couvrants doivent être conservés en évitant de mettre à nu la pierre.

### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.  
 Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### Les toitures et les couvertures :

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°, sauf en cas de toitures terrasses ou horizontales. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant, ou des toitures terrasses ou horizontales. Pour ces dernières, si elles sont accessibles, les prescriptions de l'article 7 concernant l'implantation en fonction des vues doivent être respectées.

Les abris de jardin, les serres, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10° et être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en petites tuiles plates (densité de 60 à 80 unités/m<sup>2</sup>), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment, dans ce cas les matériaux existants pourront être remplacés par des tôles bac acier d'aspect zinc naturel ou RAL 7022 gris terre d'ombre ou RAL 8011 brun noisette.  
 Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

En cas de toitures terrasse ou horizontales, les seuls matériaux autorisés sont :

- le zinc ou les matériaux similaires d'aspect ;
- le bac acier d'une teinte similaire au zinc ;
- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect.

Les gouttières et leurs descentes (sauf le dauphin) seront en zinc ou tout matériaux similaires d'aspect.

Le faîtage sera réalisé avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier. Un bourrelet de mortier assurera la jonction entre chaque tuile faîtière.

#### Rives des toitures en tuiles plates :

Les rives seront constituées de tuiles posées :

- soit sans débord du pignon, scellées dans un bourrelet de mortier empêchant l'eau de s'écouler sur les pignons,
- soit en léger débord du pignon de quelques centimètres, avec un chevron noyé dans la maçonnerie.

Les tuiles de rives ou tuiles à rabat sont interdites.

#### Les ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture générant des vues droites<sup>3</sup> sont autorisées si elles se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

Les ouvertures en toiture générant des vues obliques<sup>4</sup> sont autorisées si elles se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

Elles seront positionnées en rapport avec l'ensemble de la toiture et des ouvertures de la façade (dans l'axe d'une fenêtre par exemple).

Elles seront positionnées sur un même axe horizontal, sauf pour les lucarnes pendantes et engagées.

Sont seuls autorisés :

- les fenêtres de toit de type tabatière ou type « cast », de format allongé dans le sens de la pente, affleurants à la toiture (donc pas en applique) ;

3 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

4 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

- les autres types de fenêtre de toit affleurantes à la toiture si elles ne sont pas visibles de l'espace public ;
- les types de lucarnes ci-dessous :

Lucarne jacobine

Lucarne à la capucine ou à croupe

Lucarne pendante

Lucarne engagée



Exemple de fenêtre de toit de type tabatière



Lucarne jacobine



Lucarne à croupe  
ou à la capucine



Lucarne rentrante



Lucarne pendante ou  
lucarne engagée



Lucarne pendante ou  
lucarne engagée

Exemples de lucarnes autorisées

#### Les souches de cheminée

Elles seront réalisées en petites briques pleines apparentes, maçonnées au plâtre et chaux. Elles seront massives et placées près du faîtage, au milieu du toit ou en pignon.

#### Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.  
Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### Les capteurs solaires :

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas implantés sur des toitures donnant directement sur l'espace public ;
- qu'ils respectent les prescriptions figurant dans la fiche technique n°1 « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse jointe en annexe au présent règlement.

Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les locaux à poubelles :

Toute opération comportant au moins deux lots devra prévoir un local à poubelles.

Les locaux à poubelles doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les clôtures :

Si l'enduit de la façade de la construction principale située sur l'unité foncière respecte les prescriptions du présent règlement, l'enduit de la clôture sera identique. Si tel n'est pas le cas, la clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades.

L'ensemble des faces et façades des constructions (bâtiments, murs...) employant des matériaux destinés à être recouverts, devront être enduites.

Sont seules autorisés :

- les murs pleins couronnés d'un chaperon maçonné ou couverts en tuiles (petites tuiles plates de préférence) ;
- les murets d'une hauteur minimale d'un mètre surmontés d'une grille métallique ou d'une lisse bois, ou tout matériaux similaires d'aspect ;
- les haies doublées ou non par un grillage, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du *guide Éco-jardin*, joint en annexe au présent règlement. La hauteur des soubassements en béton préfabriqués devra être inférieur à 20 cm.

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5 m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

L'épaisseur des clôtures maçonnées sera au minimum de 20 cm.

Les portails et portillons seront :

- traités simplement ;
- en bois, fer forgé ou tout matériaux similaires d'aspect ;
- de couleurs choisies dans celles figurant pour les menuiseries en page 10 et 12, du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

En cas de permis groupés, opérations d'aménagement d'ensemble, divisions de terrain générant des lots à bâtir, etc. Les boîtes aux lettres devront être groupées et intégrées aux maçonneries ou regroupées par blocs.

**Dispositions complémentaires pour éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

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 éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

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 les prescriptions relatives aux fenêtres dans la zone concernée.

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

Les murs de clôture en pierres, repérés au plan et identifiés au titre de l'article L. 123.1.5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux-ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon

#### **ARTICLE Ua12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériau perméable. Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Le long des routes départementales, le recul du portail d'accès à la parcelle devra être supérieur ou égal à 5 m.

##### Les constructions à usage de logements sociaux :

1 place de stationnement par logement.

##### Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

##### Pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

##### Pour les établissements commerciaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérés au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.



**ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de la RE 2020 (réglementation environnementale 2020) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sauf contraintes techniques avérées, les terrasses, allées, voies d'accès seront traitées en matériaux perméable.

**ARTICLE Ua 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

L'ensemble des fourreaux sous domaines privés seront enterrés.

## CHAPITRE 2 : ZONE Ub

### ZONE URBAINE – BATI RECENT

#### CARACTERE DE LA ZONE

Selon le rapport de présentation « la zone Ub correspond aux secteurs agglomérés où prédomine un bâti récent, le plus souvent édifié depuis les années 1950 ».

#### ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les éoliennes individuelles ou domestiques,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

**En complément de ces dispositions, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Sont admises :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- les aires de jeux et de sport,
- les sous-sols, à condition que leur étanchéité soit assurée ou si des dispositifs soient prévus pour éviter leur inondation.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur les critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,

- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
  - L'orientation de cette construction
  - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

## **2.2. Sont soumises à conditions particulières les éléments construits et les espaces paysagers et plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

## **ARTICLE Ub3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1- Accès**

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin 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 la visibilité et un bon état de viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2- Voirie**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes et respecter les normes imposées pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE Ub4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2.2- Eaux pluviales**

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (par exemple mares, bassins, noues...).

En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet d'eaux pluviales sera autorisé selon les prescriptions

du schéma directeur d'assainissement.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ub5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Lors de la présence d'une zone d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage, les constructions principales doivent obligatoirement s'inscrire dans l'emprise.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin ou serres, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende recul maximum des constructions principales : aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux annexes et extensions.

#### **ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance comprise entre 1 m et 8 m : les vues droites<sup>1</sup> depuis les étages sont interdites.

Constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance comprise entre 1 m et 5 m : les vues obliques<sup>2</sup> depuis les étages sont interdites.

Les constructions annexes légères de type ou serres, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 1 m.

#### **ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

1 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

2 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

**ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'empreinte au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain

**ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faîtage et 4,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faîtage.

En cas de toiture terrasse ou horizontale, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m hors tout. Au minimum pour 50% de l'empreinte au sol de la construction, la hauteur maximale est limitée à 3,5 m hors tout.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Dispositions générales**

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chênements, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

**Les façades et leurs ouvertures :**

Elles présenteront une composition et un traitement harmonieux.

Pour les façades visibles de sur l'espace public, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux surfaces vides.

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Pour les façades visibles de l'espace public, les fenêtres seront en bois ou tout matériaux similaires d'aspect et préférentiellement peintes. Les fenêtres principales seront plus hautes que larges. Elles auront deux vantaux ouvrant à la française, avec trois carreaux par vantail. Les carreaux seront plus hauts que larges ou carrés. Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

La façade des constructions implantées en limite séparative ne pourra comporter de matériaux non opaques.

**Les couleurs des façades et des menuiseries :**

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Les toitures et les couvertures :

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°, sauf en cas de toitures terrasses ou horizontales. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant, ou des toitures terrasses ou horizontales. Pour ces dernières, si elles sont accessibles, les prescriptions de l'article 7 concernant l'implantation en fonction des vues doivent être respectées.

Les abris de jardin, les serres les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10° et être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en petites tuiles plates (densité de 60 à 80 unités/m<sup>2</sup>), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment, dans ce cas les matériaux existants pourront être remplacés par des tôles bac acier d'aspect zinc naturel ou RAL 7022 gris terre d'ombre ou RAL 8011 brun noisette. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

En cas de toitures terrasse ou horizontales, les seuls matériaux autorisés sont :

- le zinc ou les matériaux similaires d'aspect ;
- le bac acier d'une teinte similaire au zinc ;
- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect.

Les gouttières et leurs descentes (sauf le dauphin) seront en zinc ou tout matériaux similaires d'aspect.

Le faîtage sera réalisé avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier. Un bourrelet de mortier assurera la jonction entre chaque tuile faîtière.

Rives des toitures en tuiles plates :

Les rives seront constituées de tuiles posées :

- soit sans débord du pignon, scellées dans un bourrelet de mortier empêchant l'eau de s'écouler sur les pignons
- soit en léger débord du pignon de quelques centimètres, avec un chevron noyé dans la maçonnerie.

Les tuiles de rives ou tuiles à rabat sont interdites.

Les ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture générant des vues droites<sup>3</sup> sont autorisées si elles se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

Les ouvertures en toiture générant des vues obliques<sup>4</sup> sont autorisées si elles se situent à une distance minimale de 8 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative).

Elles seront positionnées en rapport avec l'ensemble de la toiture et des ouvertures de la façade (dans l'axe d'une fenêtre par exemple).

Elles seront positionnées sur un même axe horizontal, sauf pour les lucarnes pendantes et engagées.

Sont seuls autorisés :

- les fenêtres de toit de type tabatière ou type « cast », de format allongé dans le sens de la pente, affleurants à la toiture (donc pas en applique) ;
- les autres types de fenêtre de toit affleurants à la toiture si elles ne sont pas visibles de l'espace public ;
- les types de lucarnes ci-dessous :

Lucarne jacobine

Lucarne à la capucine ou à croupe

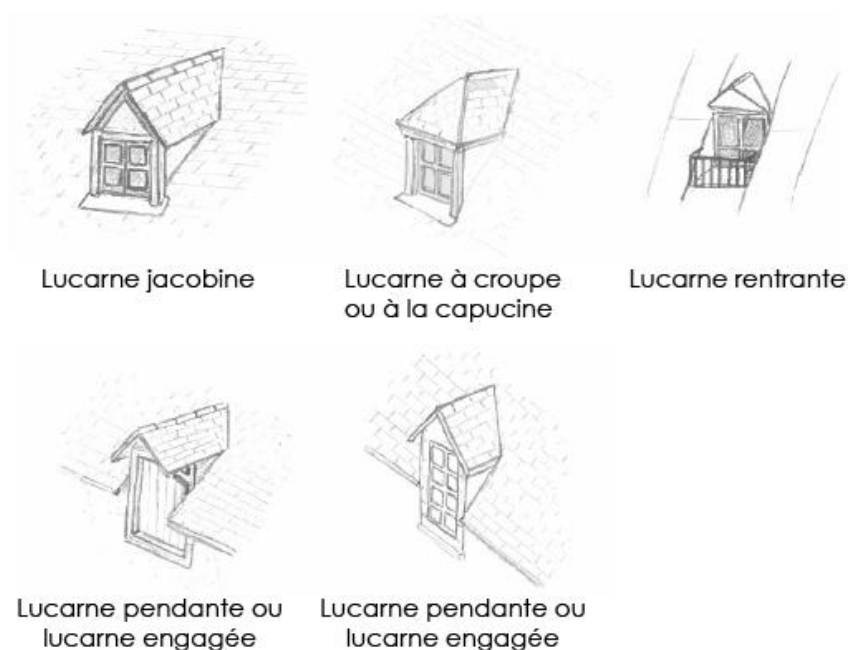
3 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

4 Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

Lucarne pendante  
Lucarne engagée



Exemple de fenêtre de toit de type tabatière



Lucarne jacobine

Lucarne à croupe  
ou à la capucine

Lucarne rentrante

Lucarne pendante ou  
lucarne engagée

Lucarne pendante ou  
lucarne engagée

Exemples de lucarnes autorisées

#### Les souches de cheminée

Elles seront réalisées en petites briques pleines apparentes, maçonneries au plâtre et chaux. Elles seront massives et placées près du faîtage, au milieu du toit ou en pignon.

#### Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.  
Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### Les capteurs solaires :

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas implantés sur des toitures donnant directement sur l'espace public ;
- qu'ils respectent les prescriptions figurant dans la fiche technique n°1 « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse jointe en annexe au présent règlement.

#### Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les locaux à poubelles :

Toute opération comportant au moins deux lots devra prévoir un local à poubelles.

Les locaux à poubelles doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les clôtures :

Si l'enduit de la façade de la construction principale située sur l'unité foncière respecte les prescriptions du présent règlement, l'enduit de la clôture sera identique. Si tel n'est pas le cas, la clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades.

L'ensemble des faces et façades des constructions (bâtiments, murs...) employant des matériaux destinés à être recouverts, devront être enduites.

Sont seuls autorisés :

- les murs pleins couronnés d'un chaperon maçonné ou couverts en tuiles (petites tuiles plates de préférence) ;
- les murets d'une hauteur minimale d'un mètre surmontés d'une grille métallique ou d'une lisse bois, ou tout matériaux similaires d'aspect ;
- les haies doublées ou non par de grillages, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du *guide Éco-jardin*, joint en annexe au présent règlement. La hauteur des soubassements en béton préfabriqués devra être inférieure à 20 cm ;
- les ganivelles.

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5 m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

L'épaisseur des clôtures maçonnées sera au minimum de 20 cm.

Les portails et portillons seront :

- traités simplement ;
- en bois, fer forgé ou tout matériaux similaires d'aspect ;
- de couleurs choisies dans celles figurant pour les menuiseries en page 10 et 12, du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

En cas de permis groupés, opérations d'aménagement d'ensemble, divisions de terrain générant des lots à bâtir, etc. Les boîtes aux lettres devront être groupées et intégrées aux maçonneries ou regroupées par blocs.

### **Dispositions complémentaires pour éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les murs de clôture en pierres, repérés au plan et identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux-ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon

### **ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériau perméable.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :



2 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Le long des routes départementales, le recul du portail d'accès à la parcelle devra être supérieur ou égal à 5 m.

Pour les constructions à usage de logements sociaux :

1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérées au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

### **ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

### **ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, les objectifs de la RE 2020 (réglementation environnementale 2020) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sauf contraintes techniques avérées, les terrasses, allées, voies d'accès seront traitées en matériaux perméable.

**ARTICLE Ub 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

## CHAPITRE 3 : ZONE Ue

### ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

#### CARACTERE DE LA ZONE

Selon le rapport de présentation « la zone Ue correspond aux principaux équipements à vocation collective ».

#### ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les éoliennes individuelles ou domestiques,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

#### ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Sont admises :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### ARTICLE Ue3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 1- Accès

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin 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 viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### 2- Voirie

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes.

## **ARTICLE Ue4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2.2- Eaux pluviales**

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (par exemple mares, bassins, noues...).

En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet d'eaux pluviales sera autorisé selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE Ue5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

## **ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

## **ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions seront implantées en retrait d'un minimum de 4 m des limites séparatives.

## **ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

**ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE Ue10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faîtage.  
La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faîtage.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dispositions générales

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité suivant la palette du nuancier réalisé par le Parc Naturel de la vallée de la haute Chevreuse.

Les toitures et les couvertures:

Les constructions principales doivent comporter :

- soit des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°. Les extensions des bâtiments anciens pourront toutefois avoir une pente de toit semblable à l'existant.
- soit les toitures terrasses.

**ARTICLE Ue12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériau perméable.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service :

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces

établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE Ue13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

#### **ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ue15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, les objectifs de la RE 2020 (réglementation environnementale 2020) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sauf contraintes techniques avérées, les terrasses, allées, voies d'accès seront traitées en matériaux perméable.

#### **ARTICLE Ue 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

## CHAPITRE 4 : ZONE A

### ZONE AGRICOLE

#### CARACTERE DE LA ZONE

Selon le rapport de présentation « la zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

Le secteur Ac représente les seuls secteurs constructibles pour les bâtiments agricoles des sièges d'exploitation en activité.

Le secteur A\* concerne les exceptions situées en milieu agricole au sein de petits hameaux et d'écarts que sont les logements non liés à l'activité agricole ».

#### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admises :

Dans la zone A :

- les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation et démontable et/ou transportable par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède 2,5 mètres de haut, qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site,
- Les tunnels et serres de production à la condition qu'ils soient démontables, sans fondation et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.
- Les dispositifs de rétention et de valorisation agricole des eaux de pluies à condition qu'ils soient directement liés à une production agricole, que leur volume soit inférieur à 300m<sup>3</sup> et qu'ils soient parfaitement intégrés à l'environnement et au paysage ;
  - les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, de façon temporaire le temps des travaux,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

En complément, dans le secteur Ac :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La Loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 détermine l'activité minimale de l'exploitation agricole requise pour considérer son dirigeant comme chef d'exploitation.

L'importance de l'activité agricole s'apprécie par une référence à l'activité minimale d'assujettissement. Les dispositions relatives à cette dernière sont codifiées aux articles L722-5 et L722-5-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour l'appréciation de l'AMA, 3 critères non cumulatifs sont désormais pris en compte :

- la surface minimale d'assujettissement (SMA),
- le temps de travail
- le revenu professionnel.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur A\* :

- les extensions limitées aux installations et aux bâtiments à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 13 mars 2014 ;
- les annexes d'une hauteur maximale à l'égout de 3,5m, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, réalisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 13 mars 2014.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

## **ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1- Accès**

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin 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 viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2- Voirie**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes.

## **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le



branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

### 2.2- Eaux pluviales

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (par exemple mares, bassins, noues...).

En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet d'eaux pluviales sera autorisé selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

#### **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les extensions peuvent être implantées dans le prolongement d'une construction existante quelle que soit le recul de celle-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les abris pour chevaux sont limités chacun à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> par hectare.

#### **Dispositions particulières en secteur A\***

Les extensions des installations et des bâtiments à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU seront limitées à 20% de la surface de plancher existante.

Les annexes autorisées à la date d'approbation du PLU seront limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de

plancher.

### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faîtage et 4,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faîtage.

En cas de toiture terrasse ou horizontale, la hauteur maximale est limitée à 3,5 m hors tout.

### **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Dispositions générales**

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

#### **Pour les constructions à usage agricole**

##### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

##### Les toitures et les couvertures :

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Sont en plus autorisés les couvertures couvertes ou réalisées en capteurs solaires.

#### **Pour les constructions à usage AUTRE qu'agricole**

##### Les façades et leurs ouvertures :

Elles présenteront une composition et un traitement harmonieux.

##### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et en annexe au présent règlement.

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

##### Les toitures et les couvertures :

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°, sauf en cas de toitures terrasses ou horizontales. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant, ou des toitures terrasses ou horizontales. Pour ces dernières, si elles sont accessibles, les prescriptions de l'article 7

concernant l'implantation en fonction des vues doivent être respectées.

Les abris de jardin, les serres, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10° et être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles, en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment, dans ce cas les matériaux existants pourront être remplacés par des tôles bac acier d'aspect zinc naturel ou RAL 7022 gris terre d'ombre ou RAL 8011 brun noisette. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

En cas de toitures terrasse ou horizontales, les seuls matériaux autorisés sont :

- le zinc ou les matériaux similaires d'aspect ;
- le bac acier d'une teinte similaire au zinc ;
- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect.

Sont seuls autorisés :

- les fenêtres de toit ;
- les types de lucarnes ci-dessous :

Lucarne jacobine

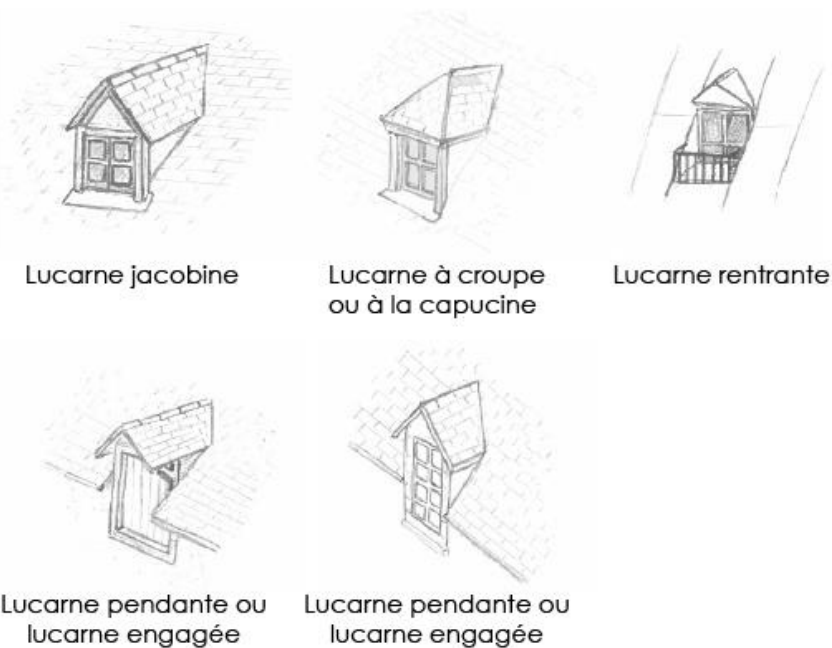
Lucarne à la capucine ou à croupe

Lucarne pendante

Lucarne engagée



Exemple de fenêtre de toit de type tabatière



Lucarne jacobine

Lucarne à croupe  
ou à la capucine

Lucarne rentrante

Lucarne pendante ou  
lucarne engagéeLucarne pendante ou  
lucarne engagée

Exemples de lucarnes autorisées

#### Les capteurs solaires

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas implantés sur des toitures donnant directement sur l'espace public ;
- qu'ils respectent les prescriptions figurant dans la fiche technique n°1 « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse jointe en annexe au présent règlement.

#### Les abris de jardin et les serres :

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### Les clôtures :

Si l'enduit de la façade de la construction principale située sur l'unité foncière respecte les prescriptions du présent règlement, l'enduit de la clôture sera identique. Si tel n'est pas le cas, la clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades.

L'ensemble des faces et façades des constructions (bâtiments, murs...) employant des matériaux destinés à être recouverts, devront être enduites.

Sont seules autorisées :

- les clôtures agricoles composées en bois et fil de fer simple doublées ou non d'une haie.

Les portails et portillons seront :

- traités simplement ;
- en bois, fer forgé ou tout matériaux similaires d'aspect ;
- de couleurs choisies dans celles figurant pour les menuiseries en page 10 et 12, du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### **Dispositions complémentaires pour éléments bâtis identifiés au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme**

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), notamment les pignons aveugles, les portes de granges au nombre d'une voire 2 au maximum par façade, les proportions étirées, la simplicité des volumes.

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

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 les prescriptions relatives aux fenêtres dans la zone concernée.

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

Le rythme des façades doit respecter celui des caractéristiques traditionnelles du bâti agricole figurant dans la plaquette « *préserver les caractéristiques du bâti* » jointe en annexe au présent dossier. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

#### Les façades et leurs ouvertures :

Elles présenteront une composition et un traitement harmonieux.

#### Les enduits :

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage

Les enduits couvrants doivent être conservés en évitant de mettre à nu la pierre.

#### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons et les granges, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles type hangar, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### Les toitures et les couvertures :

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°, sauf en cas de toitures terrasses ou horizontales. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant, ou des toitures terrasses ou horizontales. Pour ces dernières, si elles sont accessibles, les prescriptions de l'article 7 concernant l'implantation en fonction des vues doivent être respectées.

Les abris de jardin, les serres, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10° et être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en petites tuiles plates (densité de 60 à 80 unités/m<sup>2</sup>), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment, dans ce cas les matériaux existants pourront être remplacés par des tôles bac acier d'aspect zinc naturel ou RAL 7022 gris terre d'ombre ou RAL 8011 brun noisette. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

En cas de toitures terrasse ou horizontales, les seuls matériaux autorisés sont :

- le zinc ou les matériaux similaires d'aspect ;
- le bac acier d'une teinte similaire au zinc ;
- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect.

Les gouttières et leurs descentes (sauf le dauphin) seront en zinc ou tout matériaux similaires d'aspect.

Le faîtage sera réalisé avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier. Un bourrelet de mortier assurera la jonction entre chaque tuile faîtière.

Rives des toitures en tuiles plates :

Les rives seront constituées de tuiles posées :

- soit sans débord du pignon, scellées dans un bourrelet de mortier empêchant l'eau de s'écouler sur les pignons ;
- soit en léger débord du pignon de quelques centimètres, avec un chevron noyé dans la maçonnerie.

Les tuiles de rives ou tuiles à rabat sont interdites.

Les ouvertures en toiture :

Elles seront positionnées sur un même axe horizontal, sauf pour les lucarnes pendantes et engagées.

Sont seuls autorisés :

- les fenêtres de toit de type tabatière ou type « cast », de format allongé dans le sens de la pente, affleurants à la toiture (donc pas en applique) ;
- les autres types de fenêtre de toit affleurantes à la toiture si elles ne sont pas visibles de l'espace public ;
- les types de lucarnes ci-dessous ;

Lucarne jacobine

Lucarne à la capucine ou à croupe

Lucarne pendante

Lucarne engagée



Exemple de fenêtre de toit de type tabatière



Lucarne jacobine



Lucarne à croupe  
ou à la capucine



Lucarne rentrante



Lucarne pendante ou  
lucarne engagée



Lucarne pendante ou  
lucarne engagée

Exemples de lucarnes autorisées

Les souches de cheminée :

Elles seront réalisées en petites briques pleines apparentes, maçonnées au plâtre et chaux. Elles seront massives et placées près du faîtage, au milieu du toit ou en pignon.

Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires :

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas implantés sur des toitures donnant directement sur l'espace public ;
- qu'ils respectent les prescriptions figurant dans la fiche technique n°1 « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse jointe en annexe au présent règlement.

Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les murs traditionnels :

Les murs de clôture en pierres, repérés au plan et identifiés au titre de l'article L. 123.1.5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux-ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

**ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Dans les secteurs Ac et A\* :

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériau perméable.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Le long des routes départementales, le recul du portail d'accès à la parcelle devra être supérieur ou égal à 5 m.

**ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérés au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

#### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, les objectifs de la RE 2020 (réglementation environnementale 2020) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sauf contraintes techniques avérées, les terrasses, allées, voies d'accès seront traitées en matériaux perméable.



**ARTICLE A 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles prendront en compte toutes les conditions au maintien et à l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire, notamment en développant l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

## CHAPITRE 5 : ZONE N

### ZONE NATURELLE

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone N comprend un secteur : un secteur N\* pour les écarts »

#### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont admises :

##### Dispositions générales

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, qu'il soit construit en bois et qu'il s'insère discrètement dans le site,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

##### Dispositions particulières en secteur N\*:

- L'extension limitée des installations et des bâtiments à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
- la création d'annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques ; celui-ci est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des

lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, sont autorisées :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 13 mars 2014 ;
- les annexes d'une hauteur maximale à l'égout de 3,5 m, liées à une habitation existant sur la même unité foncière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, réalisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 13 mars 2014.

### **ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1- Accès**

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir une largeur minimale de 4,50 m afin 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 viabilité.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2- Voirie**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. L'emprise de la voie doit être au minimum de 5 m.

### **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### 2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

##### 2.2- Eaux pluviales

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (par exemple mares, bassins, noues...).

En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet d'eaux pluviales sera autorisé selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Un seul abri pour chevaux est autorisé par hectare.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement, ou toute limite s'y substituant,
- en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (logements aidés, logements sociaux, ...) et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

##### **Dispositions particulières en secteur N\***

Une implantation différente de celle autorisée aux dispositions générales est admise dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

##### **Dispositions particulières en secteur N\***

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou à une distance des limites séparatives d'un minimum de 3 m.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin ou serres, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 1 m.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dispositions générales**

Les abris pour animaux et chevaux sont limités à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> par hectare.

##### **Dispositions particulières en secteur N\***

Les extensions des installations et des bâtiments à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU seront limitées à 20% de la surface de plancher existante.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8,5 m au faitage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 7 m au faitage.

En cas de toiture terrasse ou horizontale, la hauteur maximale est limitée à 3,5 m hors tout.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

### **Pour les constructions à usage forestier**

#### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### Les toitures et les couvertures :

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Sont en plus autorisés les couvertures couvertes ou réalisées en capteurs solaires.

### **Pour les constructions à usage AUTRE que forestier**

#### Les façades et leurs ouvertures

Elles présenteront une composition et un traitement harmonieux.

#### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### Les toitures et les couvertures :

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°, sauf en cas de toitures terrasses ou horizontales. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant, ou des toitures terrasses ou horizontales. Pour ces dernières, si elles sont accessibles, les prescriptions de l'article 7 concernant l'implantation en fonction des vues doivent être respectées.

Les abris de jardin, les serres, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10° et être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles, en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment, dans ce cas les matériaux existants pourront être remplacés par des tôles bac acier d'aspect zinc naturel ou RAL 7022 gris terre d'ombre ou RAL 8011 brun noisette. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

En cas de toitures terrasse ou horizontales, les seuls matériaux autorisés sont :

- le zinc ou les matériaux similaires d'aspect ;
- le bac acier d'une teinte similaire au zinc ;
- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect.

Sont seuls autorisés :

- les fenêtres de toit ;
- les types de lucarnes ci-dessous ;

Lucarne jacobine

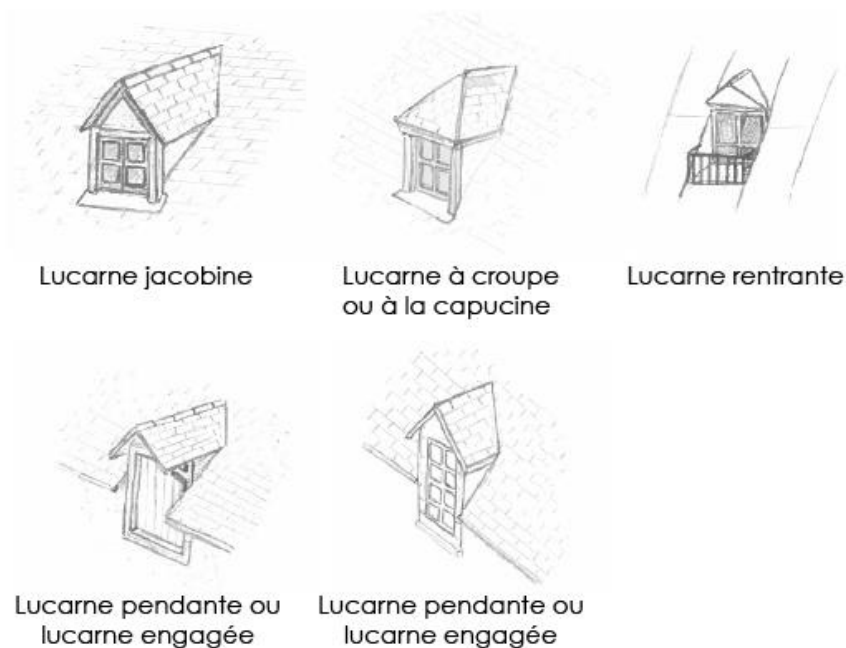
Lucarne à la capucine ou à croupe

Lucarne pendante

Lucarne engagée



Exemple de fenêtre de toit de type tabatière



Exemples de lucarnes autorisées

#### Les capteurs solaires :

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas implantés sur des toitures donnant directement sur l'espace public ;
- qu'ils respectent les prescriptions figurant dans la fiche technique n°1 « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse jointe en annexe au présent règlement.

#### Les abris de jardin et les serres :

Les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### Les clôtures :

Si l'enduit de la façade de la construction principale située sur l'unité foncière respecte les prescriptions du présent règlement, l'enduit de la clôture sera identique. Si tel n'est pas le cas, la

clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades.

L'ensemble des faces et façades des constructions (bâtiments, murs...) employant des matériaux destinés à être recouverts, devront être enduites.

Sont seuls autorisés :

- les haies doublées ou non par de grillages, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du *guide Éco-jardin*, joint en annexe au présent règlement. La hauteur des soubassements en béton préfabriqués devra être inférieure à 20 cm. ;
- les ganivelles ;
- les clôtures agricoles composées en bois et fil de fer simple.

Les portails et portillons seront :

- traités simplement ;
- en bois, fer forgé ou tout matériaux similaires d'aspect ;
- de couleurs choisies dans celles figurant pour les menuiseries en page 10 et 12, du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

### **Dispositions complémentaires pour éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

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), notamment les pignons aveugles, les portes de granges au nombre d'une voire 2 au maximum par façade, les proportions étirées, la simplicité des volumes.

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

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 les prescriptions relatives aux fenêtres dans la zone concernée.

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

Le rythme des façades doit respecter celui des caractéristiques traditionnelles du bâti agricole figurant dans la plaquette « *préserver les caractéristiques du bâti* » jointe en annexe au présent dossier. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

#### Les façades et leurs ouvertures :

Elles présenteront une composition et un traitement harmonieux.

#### Les enduits :

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage.

Les enduits couvrants doivent être conservés en évitant de mettre à nu la pierre.

#### Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons et les granges, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles type hangar, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du *guide des couleurs et des matériaux du bâti* joint en annexe au présent règlement.

#### Les toitures et les couvertures :

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45°, sauf en cas de toitures terrasses ou horizontales. Cependant les extensions des

bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant, ou des toitures terrasses ou horizontales. Pour ces dernières, si elles sont accessibles, les prescriptions de l'article 7 concernant l'implantation en fonction des vues doivent être respectées.

Les abris de jardin, les serres, les vérandas et les annexes (garages,...) pourront avoir une toiture avec un minimum de 10° et être recouverts de tuile, ardoises, chaume, zinc, cuivre, élément verrier.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en petites tuiles plates (densité de 60 à 80 unités/m<sup>2</sup>), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment, dans ce cas les matériaux existants pourront être remplacés par des tôles bac acier d'aspect zinc naturel ou RAL 7022 gris terre d'ombre ou RAL 8011 brun noisette. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

En cas de toitures terrasse ou horizontales, les seuls matériaux autorisés sont :

- le zinc ou les matériaux similaires d'aspect ;
- le bac acier d'une teinte similaire au zinc ;
- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect.

Les gouttières et leurs descentes (sauf le dauphin) seront en zinc ou tout matériaux similaires d'aspect.

Le faîtage sera réalisé avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier. Un bourrelet de mortier assurera la jonction entre chaque tuile faîtière..

#### Rives des toitures en tuiles plates :

Les rives seront constituées de tuiles posées :

- soit sans débord du pignon, scellées dans un bourrelet de mortier empêchant l'eau de s'écouler sur les pignons ;
- soit en léger débord du pignon de quelques centimètres, avec un chevron noyé dans la maçonnerie.

Les tuiles de rives ou tuiles à rabat sont interdites.

#### Les ouvertures en toiture :

Elles seront positionnées sur un même axe horizontal, sauf pour les lucarnes pendantes et engagées.

Sont seuls autorisés :

- les fenêtres de toit de type tabatière ou type « cast », de format allongé dans le sens de la pente, affleurants à la toiture (donc pas en applique) ;
- les autres types de fenêtre de toit affleurantes à la toiture si elles ne sont pas visibles de l'espace public ;
- les types de lucarnes ci-dessous :

Lucarne jacobine

Lucarne à la capucine ou à croupe

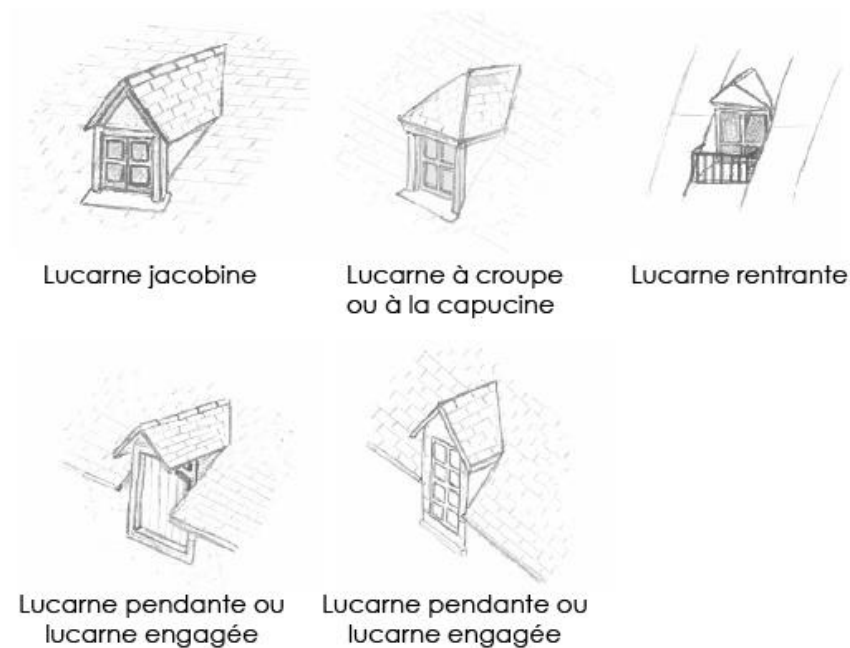
Lucarne pendante

Lucarne engagée



Exemple de fenêtre de toit de type tabatière





Lucarne jacobine

Lucarne à croupe  
ou à la capucine

Lucarne rentrante

Lucarne pendante ou  
lucarne engagéeLucarne pendante ou  
lucarne engagée

Exemples de lucarnes autorisées

#### Les souches de cheminée :

Elles seront réalisées en petites briques pleines apparentes, maçonneries au plâtre et chaux. Elles seront massives et placées près du faîtage, au milieu du toit ou en pignon.

#### Les vitrages :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.  
Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### Les capteurs solaires :

En toiture, les capteurs solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas implantés sur des toitures donnant directement sur l'espace public ;
- qu'ils respectent les prescriptions figurant dans la fiche technique n°1 « BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES » réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse jointe en annexe au présent règlement.

#### Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

#### Les murs traditionnels :

Les murs de clôture en pierres, repérés au plan et identifiés au titre de l'article L. 123.1.5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux-ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### Dans le secteur N\* :

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériau perméable.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Le long des routes départementales, le recul du portail d'accès à la parcelle devra être supérieur ou égal à 5 m.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres de toute construction, les espaces « frontaux » situés entre les clôtures et les constructions, les espaces repérées au plan de zonage comme « plantations à créer » sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées (bosquets, jardins, haies remarquables,...). En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les plantations à réaliser en bordure de parcelles se feront sous forme de haies, sur une largeur de 1 à 2m, de préférence avec des arbustes d'essences régionales, dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Cet article n'est pas réglementé.

## LEXIQUE

### Abri de jardin :

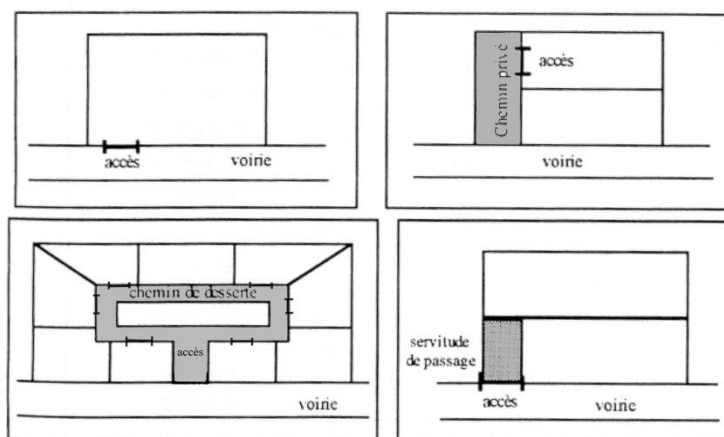
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...  
Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Abri pour animaux :

Construction ou installation permettant de répondre aux dispositions de l'article R214-18 du Code rural et de la pêche maritime.  
Un abri pour animaux peut être démontable ou non, avec ou sans fondation, il doit être ouvert sur au moins 1 côté.

### 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 :** Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

### Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit rural, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements (voir arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines).

**Affouillement de sol :**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

**Alignement :**

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public.

**Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale. Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, les serres, etc.

**Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

**Chambres d'hôtes :**

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>.

**Construction principale :**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

**Cour :**

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emplacement réservé :**

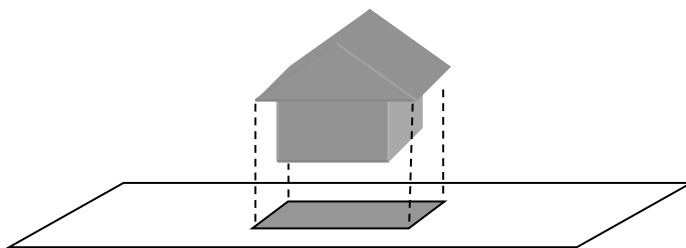
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

**Emprise au sol**

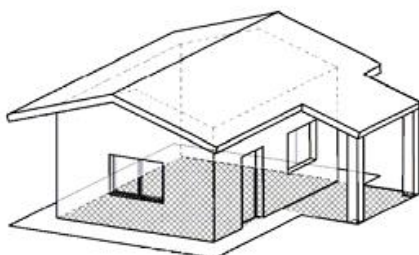
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

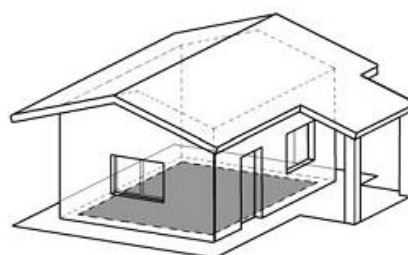
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



*Emprise au sol*



*surface de plancher*

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

**Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

**Espace Boisé Classé :**

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement, arbre isolé,...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ...). Toute coupe et abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

**Exhaussement de sol :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est

supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

**Façade :**

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

**Faitage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Gîte rural :**

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

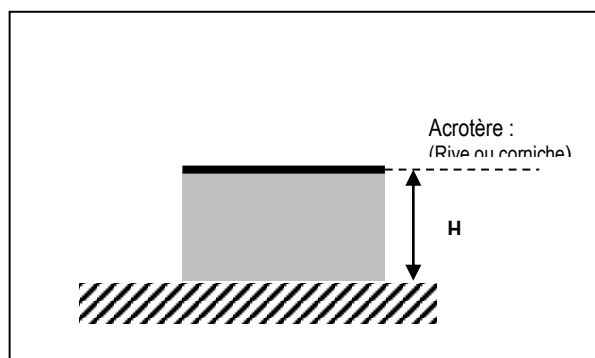
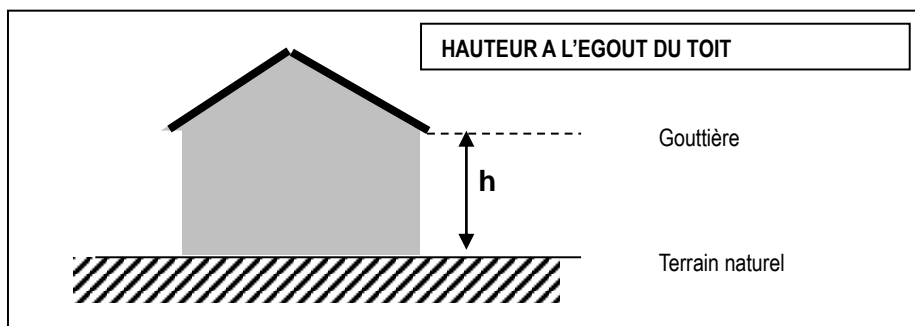
Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

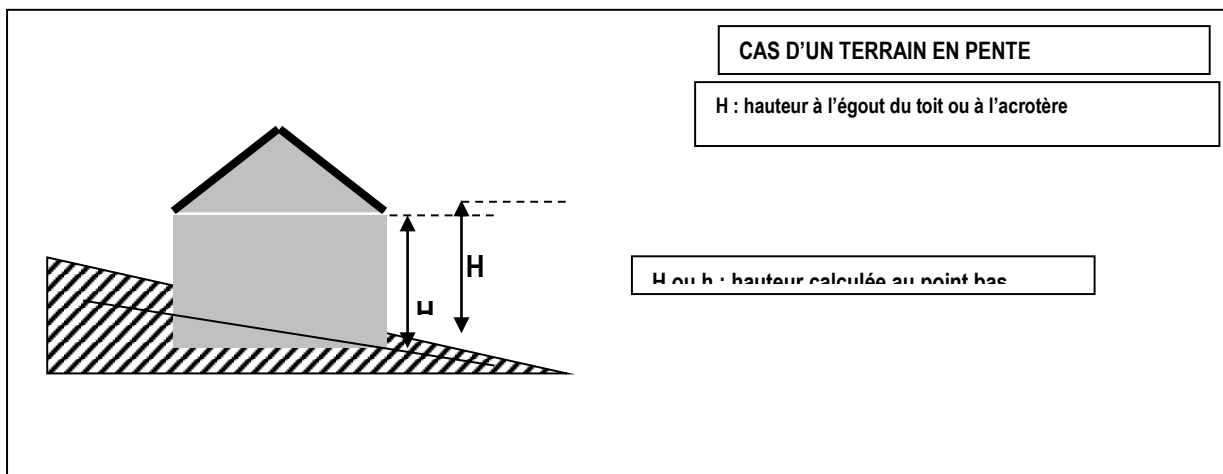
**Groupe d'habitations :**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

**Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





**Installation classée :**

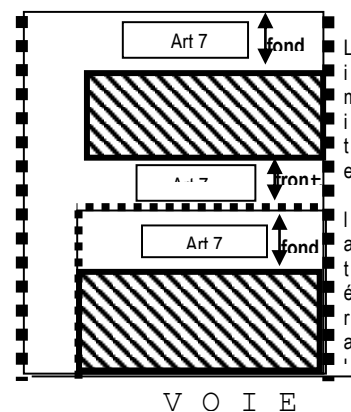
Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

**Limite séparative :**

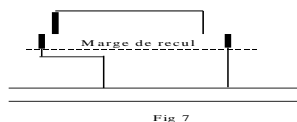
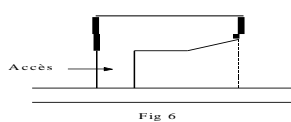
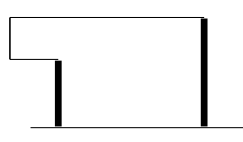
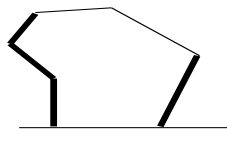
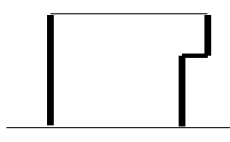
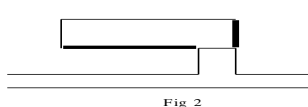
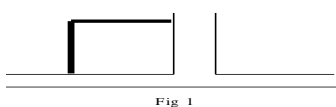
Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).



En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

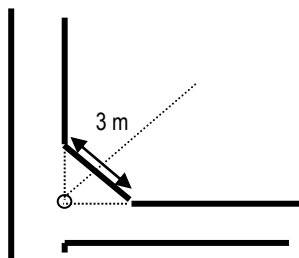
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Opaque :**

Qui ne laisse pas passer la lumière, *Source : Larousse.*

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter leurs dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.



**Retrait :**

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

**Serre :**

Construction aux parois et toitures translucides, fixe ou démontable, avec ou sans fondation, destinée à protéger les plantes des intempéries ou à produire des plantes, fleurs, arbres, culture, etc.

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

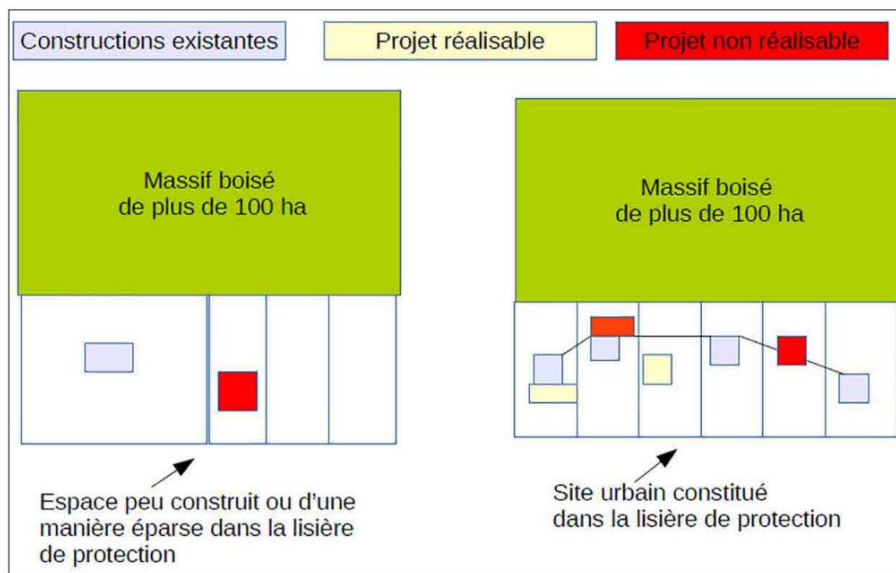
**Surface de plancher**

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

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

**Site Urbain Constitué :**

Au sens du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes.



**Un SUC a la possibilité de se restructurer dans ses limites et de connaître une certaine densification.  
Toute urbanisation en direction du massif est en revanche proscrite**

**Unité foncière :**

Parcelle **ou** ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie ou Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale 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.

**Vue principale :**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces principales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

**Vue secondaire**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou des pièces principales possédant une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0.80 m.

On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment salle d'eau, cuisine, salle de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

**Zone Non Aedificandi**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.