

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune de SAINT-FORGET



MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 du
PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Règlement

*Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Municipal du 28 octobre 2019
approuvant la modification N°2 du PLU*

SOMMAIRE

Titre 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Titre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

Zone UG

Titre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone A (Agricole)

Zone N (Naturelle)

ANNEXES -

ANNEXE 1 – Définitions

ANNEXE 2 – Liste des espèces végétales considérées comme invasives

ANNEXE 3 – Liste des espèces animales pouvant être introduites aisément et qu'il faut absolument éviter de relâcher dans la nature

ANNEXE 4 – Essences d'arbres, d'arbustes et pommiers préconisés par le parc naturel Régional

ANNEXE 5- Emplacements réservés

ANNEXE 6 – Liste des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5-III
2^{ème} du code de l'urbanisme

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de St Forget.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

R 111-2 Salubrité et Sécurité Publique

R 111-4 Conservation et mise en valeur du site avec vestiges archéologiques

R 111-15 Respect des préoccupations d'environnement

R 111 -21 Aspect des constructions.

2) Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété.

La liste des servitudes d'utilité publique est définie dans les annexes du PLU.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant:

- les emplacements réservés (L 123-1, L123-1-5-8e, R 123-11 : ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des emplacements réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du document graphique)

- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain (L 211-1).

4) Un lexique de définition de certains termes employés est annexé au présent règlement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

Les zones définies par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

1. La zone urbaine qui comprend :

- la zone centre bourg du hameau du Mesnil Sevin UA
- la zone résidentielle UG avec les secteurs UGa, UGb et UGc.

2. Les zones agricoles et naturelles qui comprennent :

- la zone agricole A.
- la zone naturelle N et un secteur Na

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures suivant le contenu de l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTÉGER

Le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5-III-2ème du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers, éléments de paysage) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un élément emblématique dans le paysage.

La liste des éléments bâtis protégés au titre du L.123-1-5-III-2ème figure en annexe du présent règlement ; L'ensemble de ces éléments (bâtis et paysagers) est identifié au document graphique.

MESURES DE PROTECTION

Sont interdits, tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage ou de patrimoine bâti, identifiés en application de l'article L 123-1-5-III-2ème, figurant au document graphique du PLU.

L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonné à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L123-1-5-III-2ème devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

MUR DE CLOTURE :

Sa démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur ou 6 mètres s'il y a plus de 5 logements.

Dans le cas de travaux de restauration du mur de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérés seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type : Poste de distribution publique E.D.F./G.D.F. Poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type (équipement pour réserve incendie) peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et sur les marges d'isolement, à condition qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

ARTICLE 7 : VOIES BRUYANTES

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques, faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

ARTICLE 8 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation (art L 123-1-4 du code de l'urbanisme) ; Elle comporte un document graphique qui se superpose au règlement.

ARTICLE 9 : ZONE D'ALEA INONDATION R111-3 (valant PPRI)

Dans les zones inondables repérées au document graphique, l'exhaussement de sol et les remblais sont interdits.

Toute modification du terrain naturel est proscrite.

Tout aménagement et toute construction qui contribueraient à impacter l'écoulement des eaux et à réduire les possibilités d'extension de la crue sont interdits.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

Chapitre 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Comme indiqué au rapport de présentation, cette zone correspond au noyau ancien (hameau du Mesnil Sevin)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.

Les établissements, installations ou dépôts classés soumis à autorisation.

- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau d'une Surface de plancher supérieure à 200 m².
- Les entrepôts
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de déchets inertes.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat et le commerce à condition que, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes.

- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

2- Clôtures

Les clôtures situées dans un site inscrit ou un site classé sont soumises à déclaration préalable.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

Les accès particuliers de moins de 50 mètres de profondeur, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Au-delà de 50 mètres, ils devront supporter le passage des véhicules incendie.

II - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 m. de largeur.

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

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

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis. Sa conformité sera vérifiée dans le cadre du permis de construire conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales, eaux de source et de drainage

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales doit être envisagée (pour le jardin ou l'habitat). Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle. Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau devra être conforme à la réglementation en vigueur prescrite par le SAGE au moment du permis de construire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les réseaux d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements particuliers sur les parcelles doivent l'être également.

IV - Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

V - Collecte des déchets

Pour toute opération groupée ou logement collectif, il est nécessaire de prévoir des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'alignement est constitué de constructions ou de murs existants.

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les extensions, qui pourront se faire en continuité de l'existant et dans le cas de parcelles enclavées où l'implantation devra se faire à l'alignement de la voie privée.
- L'alignement des constructions pourra également être assuré en conservant les murs patrimoniaux existants.

Les aménagements, surélévations ou réhabilitations sont autorisés quelque soit leur implantation.

Dans le cas de constructions s'appuyant en contiguïté à une construction existante, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. La continuité de l'alignement devra être obligatoirement assurée par des murs pleins en meulière ou une haie végétale.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives, sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent également s'implanter en limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 5,00 mètres au faitage. Dans le cas contraire, elles sont implantées à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Cette distance de 4 mètres est ramenée à 2,50 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouvertures de dimension supérieure à 0,25m².

Les abris de jardins pourront s'implanter sur la limite de fond* de propriété. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

** cf définition en annexe du règlement*

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à la grande hauteur des deux bâtiments au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Constructions annexes : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Si le sol est en déclivité, il sera pris pour base le point le plus bas au niveau de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou aux aménagements et extensions des bâtiments existants dont les hauteurs seraient supérieures aux caractéristiques énoncées ci-dessous.

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C.

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée est de R+1 (6m à l'acrotère) et 50% de l'emprise au sol de la construction devra être réalisé en RC (3m à l'acrotère).

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres, en cas de toiture à deux pentes, et à 4 mètres en cas de toiture mono pente.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Prescriptions générales

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et avec les matériaux correspondants. Le maintien de modifications apportées au cours des siècles, ou bien de légères adaptations architecturales contemporaines pourront être admises dans la mesure où elles ne dénaturent pas le caractère de l'existant.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Elles devront s'insérer au caractère des lieux, par leurs volumes, leurs pentes de toitures, la composition de leurs façades et les proportions de leurs percements, leurs matériaux, ...

Obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques et matériaux de parement, dans les cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (matériau, apparence, mises en oeuvre, finitions, ...).

2. Ouvertures

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions nettement plus hautes que larges des caractéristiques du bâti ancien, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profils des moulurations,...).

Les percements devront adopter des proportions nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1,4 à 1,5 minimum (exemple L :1,00m pour H :1,45m). Des adaptations peuvent être envisagées si elles justifient leur bonne insertion.

3. Toitures

La présence des toits à pente et de leurs matériaux de couvertures traditionnels est une caractéristique forte de cette zone. La conception des bâtiments avec toitures en tuile plate ou en ardoise, ou en zinc, ... sera donc la règle, sauf cas spécifiques bien définis (Volumes ponctuels de transition,...). Les toitures terrasses, de préférence végétalisées. Elles sont permises sur les habitations lorsque l'insertion du projet dans le site le justifie (terrain boisé, échappées visuelles à préserver, ...).

En cas de toiture à pente, les toitures des bâtiments comporteront deux pans, dont la pente devra être comprise entre 35° et 45°. Les deux versants d'un même toit devront autant que possible être symétriques, avec au minimum même faîte et même pente.

Dans la réfection de toiture, le matériau de couverture doit être :

- la tuile plate de pays (entre 60 et 80/m²), avec rives scellées et faîtages en tuiles demi-rondes scellées au mortier de couleur brun ou rouge flammée vieillie.

- l'ardoise à pureau droit (32 x 22 cm environ).

Si une couverture était d'origine réalisée avec un matériau différent (zinc, cuivre, ou tuile losangée de petit module, ardoise...), ce matériau pourra être reconduit s'il est justifié par le caractère architectural de la construction.

Les ouvrages spécifiques (coyaux, chatières anciennes,...), ainsi que les ornements de toitures (festons, épis, ...) doivent être conservés ou reproduits.

Les chatières neuves seront plates de préférence, ou de modèles discrets.
Les douilles de ventilation sont exclues sur les versants visibles depuis les espaces publics.

Pour l'éclairage des combles seront privilégiés les fenêtres en pignons, ainsi que les lucarnes en bois ou en maçonnerie, à fronton ou à 3 pans.
La pose de châssis de toit peut être interdite ou soumise à condition (encastrement au plan de couverture, limitation de leur nombre, et de leurs dimensions (par exemple, surface inférieure à 1 m²,...), absence de store extérieur formant saillie, modèles de type tabatière à l'ancienne).

4. Façades

Les volumes construits devront être simples, parallélépipède rectangle dans le cas de volume unique (la largeur de la façade pignon doit toujours être inférieure à la longueur du mur long pan. La largeur du pignon est limitée à 8.50m.

Pour les enduits, il est conseillé de s'inspirer des finitions traditionnelles spécifiques : enduit taloché, brossé, projeté au balai, ... listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre des baies, enduit lissé en soubassement, ... Et d'utiliser les gammes colorées des sables locaux, allant du blanc-jaune pâle aux ocres-rouges présentés dans le « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse disponible en mairie.

5. Menuiseries-ferronneries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint ou métal laqué (cf : nuancier de couleur de la charte du PNR) ou foncée (anthracite, brun-rouge foncé, vert bouteille, ...). Dans le cas de constructions existantes, une harmonie avec les couleurs existantes sera recherchée.

6. Recommandations

La couleur est déterminée par le style de la construction et la coloration des enduits (voir « Guide des couleurs et des matériaux du bâti du PNR » de la Haute Vallée de Chevreuse disponible en mairie)

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets, mais dans la même gamme de couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui doivent être de la couleur des volets.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint.

Le bois verni est autorisé uniquement pour les bois nobles (chêne), et pour les portes.

Le double vitrage devra respecter le caractère des immeubles : petits ou grands carreaux, avec petits bois rapportés (petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage interdits, ainsi que les tiges en laiton).

Constructions anciennes : l'occultation sera assurée par des volets rabattants en façades (contrevents) en bois peint.

Les volets seront soit pleins à barres horizontales, sans écharpes obliques, soit persiennes « à la française » avec les lames affleurantes au cadre.

7. Annexes, extensions et dépendances

Les abris de jardin sont préférentiellement en bois et ne pourront en aucun cas être maçonnés. Ils seront limités à 10m² de surface.

Ces constructions seront traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale. Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m².

Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

9. Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux, ...). En général l'implantation de véranda en façade principale (visible de l'espace public) n'est pas acceptée, sauf si elle conçue d'origine avec l'habitation.

Leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien de matériau opaque et uni de teinte similaire que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits.

10. Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), paraboles, éoliennes

Il est souhaitable que leurs emplacements soient prévus dès la conception du projet, afin de les intégrer à son architecture.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades,(décrochement de toit).

11. Clôtures

Sont autorisés :

- les murs pleins en pierre meulière de la région de 1,80 mètre de hauteur minimum et 0,15 mètre minimum d'épaisseur pour assurer la continuité à l'alignement. Ils devront être surmontés d'un chaperon traditionnel. Les plaques ciment sont interdites,
- les clôtures végétales (avec ou sans grillage simple ou croisillons de bois), constituées d'une haie de feuillus d'essences communes à la région : la liste des végétaux préconisés est définie dans la charte du PNR.
- Les portails seront en bois ou en métal. Leur couleur sera choisie dans la gamme de couleur du nuancier de la charte du PNR. Leur forme sera simple, sobre ou rectangulaire.

12. Bâtiments agricoles, d'activités, de stockage, ...

Ces bâtiments seront en bois.

(Se référer « Guide des couleurs et des matériaux du bâti du PNR » de la Haute Vallée de Chevreuse disponible en mairie)

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le décompte minimum du nombre de places de stationnement est le suivant :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : 1 pl/50m² de surface de plancher, dont 1 place couverte en cas de construction neuve.
2. Pour les autres constructions : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Une liste des essences locales et arbustes préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et une liste des espèces interdites en raison de leur caractère invasif sont présentées en annexe du règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

Chapitre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Comme indiqué au rapport de présentation, cette zone correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.

Elle comprend les secteurs UGa, UGb et UGc.

Les secteurs UGa et UGb correspondent en partie à des Secteurs Urbains Constitués (SUC).

Une partie de la zone UG est concernée par la zone inondable. Les prescriptions de la zone inondable sont définies dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une Surface de plancher supérieure à 200 m².
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les exploitations agricoles
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat et le commerce à condition que, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes.
- Dans le secteur UGc, les abris de jardin et les piscines en dehors des emprises constructibles définies au plan de zonage.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Bande de protection des lisières forestières en dehors des SUC

Une partie de la zone UG est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares en dehors des secteurs urbains constitués.

Néanmoins :

- Pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU situées dans la lisière forestière, des extensions limitées à 50m² de surface de plancher sont autorisées à condition que l'extension ne se dirige pas vers le massif. Dans tous les cas, un avis du service Environnement de la DDT sera nécessaire à toute demande d'autorisation de travaux.

- la construction de piscine non couverte est autorisée.

4- Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

5- Servitudes en zones submersibles des cours d'eau non domaniaux : l'Yvette

Une zone non aedificandi correspondant à la zone submersible de l'Yvette est inscrite au plan des Servitudes d'Utilité Publique.

6- Risque d'inondation (PPRI)

Afin de prévenir de ce risque, l'arrêté du 2 novembre 1992 a délimité des zones non constructibles du fait de leur exposition au risque. Deux zones inondables "de type B", sont identifiées sur le plan de zonage.

7- Déblais –remblais

Dans le cas de terrains plats, les remblais sont interdits. Sur les terrains en pente, les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle et les déblais/remblais doivent s'équilibrer.

8- Clôtures

Les clôtures situées dans un site inscrit ou un site classé sont soumises à déclaration préalable.

9- Risque d'effondrement de la rue de la Mairie

Afin de prévenir ce risque, les affouillements du sol sont limités à une profondeur d'1.50m maximum dans une bande de 15m à compter de l'alignement de la voie côté impair de la rue de la Mairie.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

Les accès particuliers de moins de 50 mètres de profondeur, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. Au-delà de 50 mètres, ils devront supporter le passage des véhicules incendie.

II - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 m. de largeur.

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

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

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis. Sa conformité sera vérifiée dans le cadre du permis de construire conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales doit être envisagée (à usage du jardin ou de l'habitation). Les eaux pluviales pourront être infiltrées à la parcelle. Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité et doit être conforme à la réglementation en vigueur prescrite par le SAGE au moment du dépôt du permis de construire.

III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

IV - Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

V - Collecte des déchets

Pour toute opération groupée ou logement collectif, il est nécessaire de prévoir des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UG.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Règle générale : Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Ce recul n'est pas applicable :

- en cas d'extension d'une construction existante qui se fera dans le prolongement de celle-ci afin de former un ensemble homogène.
- dans le cas d'une construction mitoyenne ne respectant pas ce recul et implantée en limite séparative. La construction nouvelle pourra s'implanter en continuité de la construction existante.

Les aménagements, surélévations ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

Exceptions à la règle générale :

Rue de la Mairie côté impair : Afin d'éviter tout risque d'effondrement de la rue de la Mairie, les constructions respecteront un recul de 7 m à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UG et dans le secteur UGc, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, la marge d'isolement entre le bâtiment et la limite séparative ne pourra être inférieure à 6m en cas d'ouverture de baies supérieures à 0,25m² et 2,50m en cas de baies inférieures à 0,25m².

Secteur UGa : les constructions pourront s'implanter en limite séparative aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, la marge d'isolement entre le bâtiment et la limite séparative ne pourra être inférieure à 8m des limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies supérieures à 0,25m². Cette distance est ramenée à 4.00m en cas de baies inférieures à 0,25m². En limite de fond, les constructions respecteront un recul minimum de 4m.

Secteur UGb : la marge d'isolement entre le bâtiment et la limite séparative ne pourra être inférieure à 8m des limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies supérieures à 0,25m². Cette distance est ramenée à 4.00m en cas de baies inférieures à 0,25m² et en cas de pignons aveugles.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation devra s'implanter en respectant un recul de 10m par rapport à la limite de fond de propriété.

Les abris de jardins pourront s'implanter sur la limite de fond de propriété.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

UG, UGa et UGc :

La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à la grande hauteur des deux bâtiments au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UGb

La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à la grande hauteur des deux bâtiments au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 25 % de la superficie du terrain pour la zone UG et le secteur UGc
- 15% de la superficie du terrain pour le secteur UGa,
- 10% de la superficie du terrain pour le secteur UGb,

Cette disposition s'applique à chacun des terrains dans le cas de permis groupés.

Extension bâtiment existant : si le bâtiment existant a atteint ou dépassé l'emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLU en 2013, une extension sera autorisée dans la limite de 50m² dans le respect des autres articles du règlement.

Secteur UGc : les constructions s'implanteront conformément aux prescriptions du plan de zonage (emprise constructible).

ARTICLE UG.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+ combles soit 4m à l'égout du toit et 8m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur de la construction est limitée à RC et 4m à l'acrotère.

La côte de niveau de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder 30cm au dessus du sol naturel.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5m en cas de toitures à pente et 3m en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UG.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Prescriptions générales

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Elles devront s'insérer au caractère des lieux, par leurs volumes, leurs pentes de toitures, la composition de leurs façades et les proportions de leurs percements, leurs matériaux, ...

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (matériau, apparence, mises en oeuvre, finitions, ...).

2. Toitures (à l'exception des vérandas)

Les toitures terrasses, de préférence végétalisées, sont permises sur les habitations lorsque l'insertion du projet dans le site le justifie (terrain boisé, échappées visuelles à préserver, ...).

En cas de toiture à pente, les toitures des bâtiments comporteront deux pans, dont la pente devra être comprise entre 35° et 45°. Les deux versants d'un même toit devront autant que possible être symétriques, avec au minimum même faite et même pente.

En cas d'extension du bâtiment existant, il sera autorisé de conserver la pente de toit du bâtiment principal.

Dans la réfection de toiture, le matériau de couverture doit être :

- la tuile plate de pays (entre 60 et 80/m²), avec rives scellées et faîtages en tuiles demi-rondes scellées au mortier de couleur brun ou rouge flammée vieillie.
- l'ardoise à pureau droit (32 x 22 cm environ).

Si une couverture était d'origine réalisée avec un matériau différent (zinc, cuivre, ou tuile losangée de petit module, ardoise...), ce matériau pourra être reconduit s'il est justifié par le caractère architectural de la construction.

3. Façades

Pour les enduits, il est conseillé de s'inspirer des finitions traditionnelles spécifiques : enduit taloché, brossé, projeté au balai, ... listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre des baies, enduit lissé en soubassement, ... Et d'utiliser les gammes colorées des sables locaux, allant du blanc-jaune pâle aux ocres-rouges présentés dans le nuancier de couleur de la charte du PNR.

4. Menuiseries-ferronneries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint ou métal laqué (cf : nuancier de couleur de la charte du PNR) ou foncée (anthracite, brun-rouge foncé, vert bouteille, ...).

5. Recommandations

La couleur est déterminée par le style de la construction et la coloration des enduits (voir nuancier de la charte du PNR...).

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets, mais dans la même gamme de couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui doivent être de la couleur des volets.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure selon une conception originale.

Le bois verni est autorisé uniquement pour les bois nobles (chêne), et pour les portes.

L'occultation sera assurée par des volets rabattants en façades (contrevents) en bois peint.

Les volets seront soit pleins à barres horizontales, sans écharpes obliques, soit persiennés « à la française » avec les lames affleurantes au cadre.

6. Annexes, extensions et dépendances

Les abris de jardin sont préférentiellement en bois et ne pourront en aucun cas être maçonnés. Ils seront limités à 10m² de surface.

Ces constructions seront traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale. Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m².

Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

7. Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux, ...). En général l'implantation de véranda en façade principale (visible de l'espace public) n'est pas acceptée, sauf si elle conçue d'origine avec l'habitation.

Leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien de matériau opaque et uni de teinte similaire que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits.

8. Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), paraboles, éoliennes

Il est souhaitable que leurs emplacements soient prévus dès la conception du projet, afin de les intégrer à son architecture.

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis, un volume de transition, ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades,

9. Clôtures

Sont autorisés :

- les murs pleins en pierre meulière de la région de 1,80 mètre de hauteur minimum et 0,15 mètre minimum d'épaisseur pour assurer la continuité à l'alignement. Ils devront être surmontés d'un chaperon traditionnel. Les plaques ciment sont interdites,
- les clôtures végétales (avec ou sans grillage simple ou croisillons de bois), constituées d'une haie de feuillus d'essences communes à la région : la liste des végétaux préconisés est définie dans la charte du PNR.
- Les portails seront en bois ou en métal. Leur couleur sera choisie dans la gamme de couleur du nuancier de la charte du PNR. Leur forme sera simple, sobre ou rectangulaire.

10. Bâtiments agricoles, d'activités, de stockage, ...

Ces bâtiments seront en bois.

(Se référer au « Guide des couleurs et des matériaux du bâti du PNR » de la Haute Vallée de Chevreuse disponible en mairie)

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le décompte minimum du nombre de places de stationnement est le suivant :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 60m² : 2 places de stationnement.
- 2- Par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place de stationnement supplémentaire
- 3- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher
- 4- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 60m² de surface de plancher

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être réservés à des espaces verts.

Zone UG et secteur UGc : Il sera planté un arbre de haute tige par tranche de 250m² de terrain.

Secteur UGa : Il sera planté un arbre de haute tige par tranche de 400m² de terrain.

Secteur UGb : Au moins 50% de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Une liste des essences locales et arbustes préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et une liste des espèces interdites en raison de leur caractère invasif sont présentées en annexe du règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UG15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UG16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Comme indiqué au rapport de présentation, Il s'agit d'une zone non équipée, qu'il convient de protéger en raison de la grande valeur agronomique des terrains.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'article A2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sont admises, sous réserve d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition qu'elles n'excèdent pas 600 m² de surface de plancher.

- Les travaux de confortation, d'amélioration des constructions,

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et les extensions des constructions issues d'un changement de destination dans une limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.

- Le changement de destination pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile.

- Les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve de respecter les conditions d'implantation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.

- 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 de chevaux en bois y compris structure (à raison d'un abri par hectare). Les abris à chevaux en bois, y compris structure, auront une superficie de 8 m² maximum et une hauteur maximum de 2,50 mètres au faîtage.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD13 est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD91 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

4 Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone A est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares.

Néanmoins :

- Pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU situées dans la lisière forestière, des extensions limitées à 50m² de surface de plancher sont autorisées à condition que l'extension ne se dirige pas vers le massif. Dans tous les cas, un avis du service Environnement de la DDT sera nécessaire à toute demande d'autorisation de travaux.

- Pour les surfaces imperméabilisées existantes avant l'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sur ces emprises dans le respect des règles du PLU en vigueur dans la zone.

5- Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ; les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et d'assurer notamment, une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité sera vérifiée dans le cadre du permis de construire conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduelles des installations d'exploitations agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique apte à les rendre conformes à un rejet en milieu naturel ou au réseau d'eaux usées s'il existe.

2- Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales doit être envisagée (à usage du jardin ou de l'habitation). Les eaux pluviales pourront être infiltrées à la parcelle. Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité et doit être conforme à la réglementation en vigueur au moment du permis de construire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III. *Electricité - Téléphone - Télédistribution*

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront ensevelis sur les propriétés privées.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

IV - *Fourreaux en attente*

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement en bordure des chemins départementaux,
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu de construire en continuité avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène. Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux constructions implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement qui pourraient être autorisées.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions devront être soit accolées, soit éloignées les unes des autres de 5 m minimum et 10 m maximum.

Dans tous les cas, les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent. Dans le cas d'un bâti existant, les constructions nouvelles devront s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté des autres bâtiments.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol devra être compatible avec les dispositions de l'article A2.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à l'exception des habitations ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+Combles soit 4m à l'égout du toit et 8m au faitage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres, en cas de toiture à deux pentes.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation de perspectives plantées ou bâties.

Le guide Couleur sur les bâtiments agricoles du Parc Naturel régional est une référence pour le choix des couleurs de façades des constructions.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Constructions à usage d'habitation : 2 places / logement.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Obligation de planter :

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

Les obligations de planter ne devront comporter que des essences locales :

- . Pour la réalisation de haies vives par exemple : cornouiller, noisetier, charmillie, prunellier, sureau,...
- . Pour les arbres à haute tige par exemple : chêne, hêtre, châtaignier, bouleau, charme, merisier,....

Les abris à chevaux devront être dissimulés par une haie d'essences locales.

Une liste des essences locales et arbustes préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et une liste des espèces interdites en raison de leur caractère invasif sont présentées en annexe du règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

Chapitre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Comme indiqué au rapport de présentation, Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.

Elle comprend un secteur Na situé dans le hameau du Mesnil Sevin réservé à l'activité sportive et de loisirs et au stockage de matériel communal.

Une partie de la zone UG est concernée par la zone inondable. Les prescriptions de la zone inondable sont définies dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N2.
- Les ouvertures ou extensions de carrières.
- Les campings et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides et plus généralement toute installation classée pour la protection de l'environnement, les dépôts des matériaux, les matériaux de démolition.
- L'implantation des installations classées excepté celles autorisées en N2.
- Toute construction nouvelle (exception faite pour la reconstruction en cas de sinistre et pour l'extension mesurée autorisée à l'article N2)

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les travaux de confortation, d'amélioration des constructions,
- Les extensions des constructions existantes dans une limite de 50m² de Surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique.

- Les installations classées liées aux activités forestières ainsi qu'à la gestion des rivières.
- Les constructions et installations liées à des équipements publics susceptibles d'être réalisées dans la zone.
- Les constructions d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.
- Dans le secteur Na, les équipements sportifs et de loisir ainsi que le stockage de matériel appartenant à la commune.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone N est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares.

Néanmoins, pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU situées dans la lisière forestière, des extensions limitées à 50m² de surface de plancher sont autorisées à condition que l'extension ne se situe pas vers le massif. Dans tous les cas, un avis du service Environnement de la DDT sera nécessaire à toute demande d'autorisation de travaux.

- Pour les surfaces imperméabilisées ou artificialisées (cimetière) existantes avant l'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sur ces emprises dans le respect des règles du PLU en vigueur dans la zone.

- la construction de piscine non couverte est autorisée.

3- Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

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

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 m. de largeur.

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

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur établie par le SAGE.

L'évacuation des eaux usées industrielles, chimiques ou pharmaceutiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales doit être envisagée. Les eaux pluviales pourront être infiltrées à la parcelle. Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité et doit être conforme à la réglementation en vigueur prescrite par le SAGE au moment du dépôt du permis de construire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

IV - Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m de l'alignement des routes départementales
- 6 m de l'alignement des autres voies

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m.

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 6 m. des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante.

Secteur Na : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article N.10, sans être inférieure à 8 m.

Secteur Na : il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m. au faîtage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Constructions à usage d'habitation : 2 places / logement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Une liste des essences locales et arbustes préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et une liste des espèces interdites en raison de leur caractère invasif sont présentées en annexe du règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1

DEFINITIONS

ACCES

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

ACROTERE

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public (cf annexe relative à l'implantation des constructions).

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXE

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Exemple d'annexe : garages, abris de jardin, serres, ateliers de bricolage non professionnels, locaux techniques de piscine...

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BATIMENT REMARQUABLE :

Construction identifiée au PLU comme élément emblématique à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme

CHASSIS DE TOIT ET FENETRE DE TOIT

Ouvrage destiné à éclairer les combles d'un bâtiment.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

CHEMIN

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations.

CLOTURE

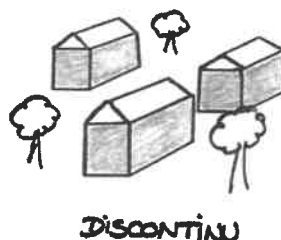
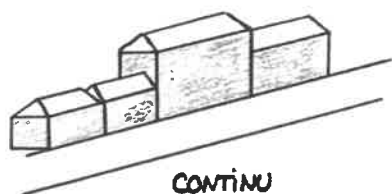
Dispositif situé à la limite de l'unité foncière et du domaine public d'une part ; et à la limite de l'unité foncière et des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part, ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

CONTIGU

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

CONTINUE

Des constructions respectant une continuité ou « en ordre continu » sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain.



COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

DPU (DROIT DE PREEMPTION URBAIN)

Le Droit de Préemption Urbain peut être institué par le Conseil municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

EMPLACEMENT RESERVE

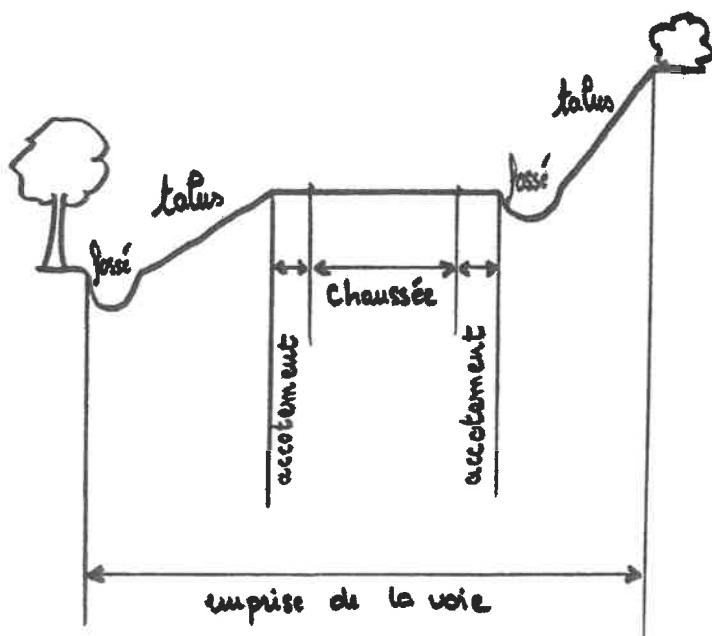
Les emplacements réservés sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique ou d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

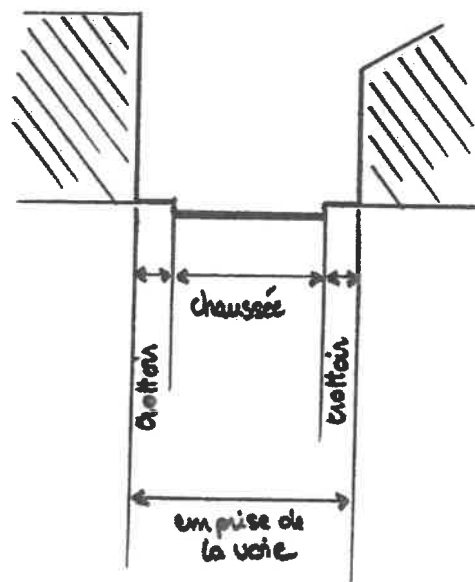
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

EMPRISE D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF

Sont considérés comme des équipements et constructions d'intérêt collectif dans le cadre de l'application du présent règlement les constructions destinées aux équipements publics qui assurent des services collectifs à la population (sportifs, culturels, scolaires, sociaux et sanitaires).

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Il s'agit d'espaces boisés ou ayant vocation à être boisés répertoriés dans le PLU afin de les protéger, de les valoriser ou de les créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée 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 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

FACADE D'UNE CONSTRUCTION

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FACADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

FAITAGE

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

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à un point défini de la construction (acrotère, égout du toit, faitage...) ou par défaut jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

INSTALLATIONS CLASSEES

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976, modifiée par décret du 13 avril 2010. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- Les installations classées soumises à enregistrement (ordonnance du 11 juin 2009) : ce sont celles qui présentent le risque plus faible.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

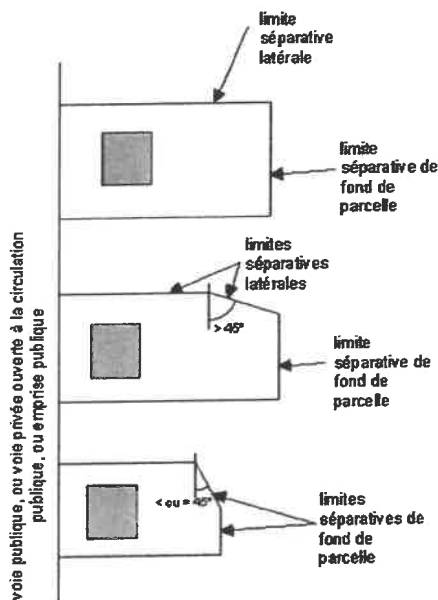
LIMITE SEPARATIVE

Limite séparative : c'est une limite séparant deux unités foncières. On distingue :

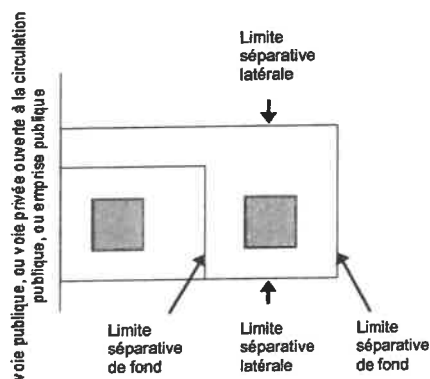
- **les limites séparatives de fond de parcelle** : il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à celles-ci ;
- **les limites séparatives latérales** : il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à 45° par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustration des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

Cas des parcelles en 1^{er} rang



Cas d'une parcelle en 2nd rang



LOGGIA

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

LUCARNE

La lucarne est une ouverture aménagée dans un plan de toiture.

MARGE DE RECUIL OU MARGE D'ISOLEMENT OU RETRAIT

C'est la distance qui sépare une construction de la voie, de l'emprise publique ou des limites séparatives du terrain (cf annexe relative aux implantations des constructions).

NIVEAU

Le niveau est l'espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur ; il se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

PARCELLE

Il s'agit d'une unité cadastrale.

PNR

Parc Naturel Régional

SDAP

Service départemental de l'architecture et du patrimoine

SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette notion englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin, tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. (Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, les stations d'épuration appartiennent à cette catégorie.)

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédure d'institution a été accomplie. La liste et le plan des servitudes figurent en annexe du PLU.

SURFACE DE PLANCHER (article R.112-1 du Code de l'Urbanisme) : 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 :

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

TERRAIN OU PROPRIETE FONCIERE

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou à une même indivision.

TERRAIN NATUREL

Terrain à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement. Il doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

TOITURE – TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

VEGETATION REMARQUABLE :

Végétation identifiée au PLU comme élément emblématique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2ème du Code de l'urbanisme.

VERANDA :

C'est une pièce à vivre, plus éclairée qu'une salle fabriquée dans les matériaux habituels. Prolongement de la maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une maison. Elle est souvent en bois ou en aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et d'éclairage public, de gaz, de téléphone...

ZONE *NON AEDIFICANDI*

Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.



ANNEXE 2

LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSIDEREES COMME INVASIVES

- Mimosa (*acacia dealbata*)
- Erable negundo (*acer negundo*)
- Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphyotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
- Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)

ANNEXE 3

LISTE DES ESPECES ANIMALES POUVANT ETRE INTRODUITES AISEMENT ET QU'IL FAUT ABSOLUMENT EVITER DE RELACHER DANS LA NATURE :

Parmi les poissons sont concernées :

- Le Silure glane (*Silurus glanis*)
- Le poisson-chat (*Ictalurus melas*)
- Le Sandre (*Stizostedion lucioperca*)
- La Grenouille taureau (*Rana catesbeiana*)
- Et la Tortue de Floride (*Trachemys scripta elegans*)

Ainsi que les coccinelles d'origine asiatique (*Harmonia axydiris*)

ANNEXE 4

ESSENCES D'ARBRES, ARBUSTES ET POMMIERS PRECONISES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL



Essences d'arbres

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescent*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Ceriser à grappes (*Prunus padus*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraeaster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tremble (*Populus tremula*)

Essences d'arbustes

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Amélanchier des bois (*Amelanchier vulgaris*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Cassis (*Ribes nigrum*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Erable champêtre (*acer campestre*)

- Eglantier (*Rosa canina*)
- Framboisier (*Rudus ideaus*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Groseillier commun (*Ribes rubrum*)
- Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- If (*Taxus baccata*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
- Mûrier sauvage (*Rubus fruticosus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier coudrier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Pommiers à fleurs (*Malus sargentii*)
- Poirier commun (*Pyrus communis*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
- Seringat (*Philadelphus*)
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

ANNEXE 5

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Référence au plan	Désignation	Emplacement	Bénéficiaire	Superficie
1	Travaux d'agrandissement du cimetière	<i>Le long de la RD 58 (Route de Dampierre)</i>	Commune	6034 m ²
2	Aménagement d'un espace public et d'un parking	<i>Angle de la rue Dampierre et allée de Becquencourt</i>	Commune	1 814 m ²

ANNEXE 6

LISTE DES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2ème DU CODE DE L'URBANISME

BATIMENTS REMARQUABLES		
N°	DESIGNATION	LOCALISATION
1	Cimetière et Eglise	Route de Dampierre
2	Oratoire du Mesnil-Sévin	Rue de la Motte
3	Sanctuaire Gallo-romain	Chemin de Maincourt
4	Mairie – Ecole	16 rue de la Mairie
5	Villa Ducret	9 rue de la Mairie
6	Les Moulins	Rue des Sources et dans le château de Mauvières
7		
8	Le Moulin des Roches	Chemin de la Haute Beauce
9	Le Moulin de Châtillon	Chemin de la roncerie à Dampierre-en-Yvelines
10	Lavoir de la Source aux fées	Chemin de la Haute Beauce
11	Ferme du Mesnil-Sévin	3 rue du Bel Air
12	Ferme rue des Grands Près	Rue des Grands près
13	Ferme de la Grande Maison	Chemin de Trotigny
14	Château de Becquencourt	RD 58

