

Commune
de Boullay-les-
Trous



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

3

Réglement



Dossier approuvé par délibération du conseil municipal
en date du 7 juillet 2016

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I	Zone UA	10
CHAPITRE II	Zone UB	19
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER	28
CHAPITRE I	Zone AU	29
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES NATURELLES	32
CHAPITRE I	Zone A	33
CHAPITRE II	Zone N	39
ANNEXES DU RÈGLEMENT DU P.L.U.		46
I	Définitions	
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du P.L.U (ancienne codification antérieure au 1 ^{er} janvier 2016)	
III	Liste des éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés	
IV	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	
V	Arbres et arbustes d'essence locale	
VI	Arrêté préfectoral relatif au Schéma Départemental des structures agricoles de l'Essonne	

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent Règlement s'applique sur la totalité du territoire communal de BOULLAY-LES-TROUX

ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

1 - Restent applicables les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme :

- relatifs à la salubrité et à la sécurité publique
- relatifs à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- relatifs au respect des préoccupations d'environnement.
- relatifs aux règles applicables aux bâtiments détruits ou démolis.

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zone agricole « A » et en zone naturelle ou forestière « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone correspondant au centre historique du village et des hameaux.
Elle comprend un secteur **UAa**.

UB - Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat.
Elle comprend les secteurs **UBa et UBb**

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU – Zone qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipements publics sous forme d'opérations d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement.

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

A - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 - LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :

N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
Elle comprend le secteur **Na** qui bénéficie de dispositions particulières.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : ~~Superficie minimale des terrains constructibles.~~

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

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 des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : ~~Coefficient d'Occupation du Sol~~

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - Constructions existantes non conformes au présent Règlement

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent Règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de cette construction avec le présent Règlement.

ARTICLE 6 - Bâtiments sinistrés

Les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre seront autorisées, dans un délai maximal de 3 ans et dans la limite des droits acquis, en ce qui concerne la surface de plancher et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction.

ARTICLE 7 - Divisions des unités foncières, des propriétés bâties et lotissements

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

ARTICLE 8 - Dimensions des places de stationnement

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ciaprès sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux handicapés

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées aux handicapés
- longueur : 5 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées aux handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

ARTICLE 9 - Alimentation en eau potable et assainissement

1 - Eau potable :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

2 - Assainissement :

2.1. Assainissement collectif eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement de type séparatif, lorsqu'il existe.

2.2. Assainissement collectif eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

2.3. Assainissement autonome :

En l'absence du réseau public d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome pourront être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 – Lisière des bois et forêts de plus de 100 ha

En application des dispositions du SDRIF, en dehors des sites urbains constitués, toute urbanisation est « proscrite » à l'intérieur d'une bande de 50 m mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha.

ARTICLE 11 – Cas particuliers

Les règles des articles :

N° 8 : "Implantation des constructions sur une même propriété",

N° 9 : "Emprise au sol des constructions",

N° 10 : "Hauteur maximale des constructions",

ne sont pas applicables aux cas particuliers suivants :

- les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 3 ans,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES « U »

TITRE II

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone correspondant au centre historique du village et des hameaux.

Elle a vocation à accueillir :

- des formes diversifiées d'habitat,
- des commerces, des bureaux et de l'artisanat
- des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours. Elles ne doivent pas entraîner de gênes ou de nuisances pour le voisinage.

Les constructions ou installations à destination :

- **d'activités industrielles.**
- **d'entrepôts**, hormis celles admises à l'article 2.
- **de vente, location, réparation ou entretien de tous véhicules.**

La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux d'équipements publics, de voirie, de réseaux divers et de stationnements en sous-sol.

Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, des camping-cars et mobil-homes.

Les habitations légères de loisirs.

Les carrières.

Les décharges.

Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UA. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Les établissements ou installations à destination d'entrepôts liés à l'artisanat ou au commerce à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage

→ que la surface de plancher soit **inférieure** à 200 m²

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES :

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine bâti et paysager d'intérêt identifié, recensé à l'annexe III du présent règlement ainsi que les sentes, localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L 123.1-5.6° et 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Site inscrit de la Vallée de Chevreuse

Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 jointe dans le dossier des annexes du P.L.U.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

Risque d'inondation : le Schéma directeur de gestion des eaux de ruissellement du bassin versant du Montabé cartographie les zones de débordements en référence à la crue exceptionnelle en 2000 du ruisseau ; les documents sont joints dans le dossier « Annexes » du PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 3 - Accès et voirie

I- Accès :

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

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à **3,50 mètres**.

II - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être de **5,00 mètres** d'emprise.

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

III – Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5. 6° (nouveau L151.19) :

Ruelle des Puits, CR 18 - ruelle du Manoir et sente ruelle du Hary.

ARTICLE UA. 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY devront être strictement respectées.

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des Annexes du PLU, l'assainissement sera effectué conformément à la réglementation mise en place par la commune.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

III - Eaux pluviales :

En cas de raccordement au collecteur d'eaux pluviales, s'il existe, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives fixées par le SIAHVY.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La limitation des débits de pointe des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation est fixée à 1,2 litres par seconde et par hectare pour toute superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 350 m².

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

IV. Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

V – Collecte des déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE UA. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UA. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait à condition que la continuité du bâti à l'alignement des voies soit assurée par des bâtiments ou des clôtures qui respecteront les dispositions de l'article UA 11 ou par les deux.

Cas particuliers : Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux **modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants** qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux **ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics** d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux **abris de jardin et aux piscines non couvertes**.

ARTICLE UA. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **3 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

Cas particuliers : Les règles du présent article ne sont pas applicables **aux modifications ou extensions de bâtiments existants** dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **3 m** par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge de recul ne s'impose :

- **aux constructions annexes** si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas **2,30 m** et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **15 m²**
- **aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics** d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, etc...).
- **aux constructions, modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif** si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription

ARTICLE UA. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 20% de l'unité foncière et 5% pour les constructions annexes non attenantes de la construction principale.

ARTICLE UA. 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions définie à l'annexe I du présent règlement, mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol avant travaux, ne peut excéder **6 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de **4,00 mètres** celle de l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres** à l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UA. 11 - Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol ou 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,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les « recommandations architecturales » et « guides » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont joints dans les « Annexes » du P.L.U.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- en cas d'architecture dite « contemporaine » étudiée au cas par cas

I. Toitures

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre **35 et 45°** sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage.

Les couvertures des constructions principales seront réalisées en petites tuiles plates 60/m² minimum, à l'exception des toitures à faibles pentes (inférieures à 37°).

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1 – Règlement

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure de la toiture.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type « rampantes », à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates, 60/m² minimum.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas,
- aux bâtiments agricoles,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

II – Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles.

Les maçonneries en pierres ou en moellons (bâtiments et clôtures) seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres.

Les parois verticales des **bâtiments agricoles** pourront être habillées extérieurement de bois de ton naturel. L'aspect de type bardage métallique est proscrit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

III - Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Elles seront à lames verticales jointives, peintes.

Les volets seront peints, de type plein et à barres horizontales sans écharpes. Les volets roulants sont interdits.

Les lasures bois naturel ou bois teinté sont interdites.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1 – Règlement

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : brun et rouge foncé, selon les recommandations du « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joint dans les « Annexes » du P.L.U.

La structure des vérandas devra présenter des rythmes verticaux ; les montants seront espacés d'une largeur maximum de 70 cm.

Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

IV. Couleurs

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Le « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse est joint dans les « Annexes » du P.L.U.

IV. Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- ➔ soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles;
- ➔ soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, noisetiers, lilas, buis, etc...

Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale. Les couleurs vives sont interdites.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de pierres, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

V - Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

VI. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage agricole pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

VII - Éléments remarquables du patrimoine

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe III du présent règlement, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L 123.1-5- 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1 – Règlement

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5.7°(nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture identifiés devront être préservés à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment utilisant les mêmes matériaux.

ARTICLE UA.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Cas général : 2 places par logement

Cas particuliers :

- logements de financement social : 1 place par logement
- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions destinées au commerce, aux bureaux et à l'artisanat :

1 place par tranche de 60 m² de la surface de plancher.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera calculé en fonction de leur capacité d'accueil.

ARTICLE UA. 13 – Espaces libres - plantations - espaces boisés classé

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts, sur une superficie au moins égale à **30 %**. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Éléments remarquables du paysage:

Les éléments du patrimoine paysager d'intérêt localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe III du présent règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les cours et places localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour ou de place.

- Cour de la Savonnerie, rue de la Grange aux Troux.
- Place de la Commanderie
- Cour de la ferme rue de la butte à Bernard.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE II

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat.

Elle comprend les secteurs **UBa** et **UBb** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 3,7.

Le secteur UBb comprend des terrains destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat **sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble** compatible avec les **orientations d'aménagement et de programmation applicables à ce secteur.**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions ou installations à destination :
d'activités industrielles,
d'entrepôts,
agricole,
de vente, réparation ou entretien de tous véhicules.

Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, des mobil-homes et camping-cars.

Les habitations légères de loisirs.

Les carrières.

Les décharges.

Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UB. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone UB et secteur UBa, hormis secteur UBb

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1. Les établissements ou installations à destination d'entrepôts liés à l'artisanat ou au commerce à condition :

- ➔ que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- ➔ que la surface de plancher soit inférieure à 200 m²

Secteur UBb

L'urbanisation du secteur UBb devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Cas particuliers : Les règles du présent article ne sont pas applicables : - **aux modifications, extensions et aménagements de bâtiments existants**

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine bâti et paysager d'intérêt identifié, recensé à l'annexe III du présent règlement ainsi que les sentes, localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UB3, UB 11 et UB 13, en application de l'article L 123.1-5.6° et 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Site inscrit de la Vallée de Chevreuse

Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 jointe dans le dossier des Annexes du P.L.U.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

Risque d'inondation : le Schéma directeur de gestion des eaux de ruissellement du bassin versant du Montabé cartographie les zones de débordements en référence à la crue exceptionnelle en 2000 du ruisseau ; les documents sont joints dans le dossier « Annexes » du P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 3 - Accès et voirie

I- Accès :

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

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à **3,50 mètres**.

II- Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être de **5,00 mètres** d'emprise.

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

Secteur UBb

Les accès et la voirie du secteur UBb devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Cas particuliers : Les règles du présent article ne sont pas applicables **aux modifications, extensions et aménagements de bâtiments existants**

III – Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5. 6° (nouveau L151.19).

- Rue des Templiers
- Ancienne voie de chemin de fer
- Sente du Verger

ARTICLE UB. 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY devront être strictement respectées.

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des Annexes du PLU, l'assainissement sera effectué conformément à la réglementation qui sera mise en place par la commune.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

III – Eaux pluviales :

En cas de raccordement au collecteur d'eaux pluviales, s'il existe, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives fixées par le SIAHVY.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La limitation des débits de pointe des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation est fixée à 1,2 litres par seconde et par hectare pour toute superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 350 m².

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

IV. Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

V – Collecte des déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE UB. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UB. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **5 m**. par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cas particuliers : Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- ➔ **aux modifications, extensions de bâtiments existants,**
- ➔ **aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics** d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- ➔ **aux abris de jardin et aux piscines non couvertes.**

ARTICLE UB. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- ➔ retrait minimal de **4 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- ➔ retrait minimal de **3 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

Secteur UBa

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives aux conditions suivantes :

- ➔ retrait minimal de **8 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- ➔ retrait minimal de **4 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

Secteur UBb

Les constructions pourront être implantées sur l'une ou les limites séparatives ou en retrait aux conditions suivantes :

- ➔ retrait minimal de **4 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- ➔ retrait minimal de **3 m** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

Cas particuliers : Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- ➔ **aux modifications ou extensions de bâtiments existants** dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
- ➔ que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- ➔ que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de **3 m** par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge de recul ne s'impose :

- ➔ **aux constructions annexes** si la hauteur prise à l'égout du toit n'excède pas 2,30 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas **15 m²**
- ➔ **aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics** d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).
- ➔ **aux constructions, modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif** si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigu situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- ➔ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ➔ aux piscines non couvertes,
- ➔ à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB. 9 - Emprise au sol des constructions

En UB, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 30% de l'unité foncière et 5% pour les constructions annexes non attenantes de la construction principale.

En UBa, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 25% de l'unité foncière et 5% pour les constructions annexes non attenantes de la construction principale.

En UBb, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 35% de l'unité foncière et 5% pour les constructions annexes non attenantes de la construction principale.

ARTICLE UB. 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, définie à l'annexe I du présent règlement, mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol avant travaux, ne peut excéder **6 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur de la couverture comprise entre l'égout du toit et le faîtage doit être inférieure à la hauteur de la façade.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,30 mètres** à l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UB. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol ou 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,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les « recommandations architecturales » et « guides » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont joints dans les « Annexes » du P.L.U.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- en cas d'architecture dite « contemporaine » étudiée au cas par cas

I. Toitures

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre **35 et 45°** sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage.

Les couvertures des constructions principales seront réalisées en petites tuiles plates 60/ m² minimum, à l'exception des toitures à faibles pentes (inférieures à 37°).

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure de la toiture.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type « rampantes », à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates, 60/ m² minimum.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas,
- aux bâtiments agricoles,

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1 – Règlement

aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

II – Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Ils seront de tons gris-beige ou ocre-beige, en harmonie avec les constructions traditionnelles.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de bois de ton naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit

III - Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage, les proportions des baies seront plus hautes que larges.

Elles seront à lames verticales jointives, peintes.

Les volets seront peints, de type plein et à barres horizontales sans écharpes. Les volets roulants sont interdits.

Les lasures bois naturel ou bois teinté sont interdites.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs pastel : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : brun et rouge foncé, selon les recommandations du « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, joint dans les « Annexes » du P.L.U.

La structure des vérandas devra présenter des rythmes verticaux ; les montants seront espacés d'une largeur maximum de 70 cm.

Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

IV. Couleurs

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

Le « guide des couleurs et des matériaux du bâti » établi par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse est joint dans les « Annexes » du P.L.U.

IV. Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles;
- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, noisetiers, lilas, buis, etc...

Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple, à planches jointives verticales peintes, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale. Les couleurs vives sont interdites.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de pierres, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

V - Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

VI. Dispositions diverses

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

VII - Éléments remarquables du patrimoine

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe III du présent règlement, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L 123.1-5- 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5.7° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UB.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat :

1 place par tranche de 60 m² de la surface de plancher.

Modalités d'application :

Impossibilités techniques :

Lorsque, pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ci-dessus ne peuvent pas être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut:

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue aux articles L. 123-1-2 et L. 333-7-1 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. (application du L. 123-1-2 C.U.).

Arrondis de calculs :

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

ARTICLE UB. 13 – Espaces libres – plantations - espaces boisés classés

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts, sur une superficie au moins égale à **20 %**. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Éléments remarquables du paysage:

Les éléments du patrimoine paysager d'intérêt localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe III du présent règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

TITRE III

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur localisé au lieu-dit « **Quartier du Champ Croche** », qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipements publics **sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble** compatible avec les **orientations d'aménagement et de programmation**.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions ou installations à destination :
d'activités industrielles,
d'entrepôts,
agricole,
de vente, réparation ou entretien de tous véhicules.

Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, de camping-cars et de mobil-homes.
Les habitations légères de loisirs.
Les carrières.
Les décharges.
Les dépôts de toute nature.

ARTICLE AU. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont subordonnées à une modification du P.L.U. compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

sont admis :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE AU. 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE AU. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives du terrain. À défaut, des marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AU. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AU. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE AU. 12 - Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AU. 13 – Espaces libres – plantations - espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE AU. 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE AU. 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

TITRE IV

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du plateau qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions à destination :
 - ✎ **d'hébergement hôtelier**
 - ✎ **d'habitations**, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - ✎ **de bureaux,**
 - ✎ **de commerce,**
 - ✎ **de vente, réparation ou entretien de tous véhicules,**
 - ✎ **d'industrie** ✎ **d'entrepôt** ✎ **d'artisanat.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, de camping-cars et de mobil-homes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier.**
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**
- **Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.**

ARTICLE A. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :

Sont autorisées les constructions, installations et extensions strictement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, justifiant localement d'une surface équivalente à la Surface Minimum d'Installation définie par arrêté préfectoral du 6 mars 2007.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1 – Règlement

Les constructions destinées au logement liées et nécessaires à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance de l'activité autorisée à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégrées ou en extension de bâtiment agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m².

les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL, **TOTAL** et GRTgaz.

Secteur Ae

Sont admis toutes constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du Ministère de l'Intérieur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine paysager d'intérêt identifié, recensé à l'annexe III du présent ainsi que les sentes, localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3 et A 13, en application de l'article L 123.1-5.6° et 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Site inscrit de la Vallée de Chevreuse

Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 jointe dans le dossier des Annexes du P.L.U.

Canalisations de transport de matières dangereuses. La commune est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses réglementées par l'arrêté du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz et d'hydrocarbures exploitées par les sociétés TOTAL et TRAPIL.

La présence de ces canalisations est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité.

Une fiche d'information, relative aux risques et servitudes présentés par ces canalisations est annexée au présent règlement du PLU.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe .

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - Accès et voirie

I – Accès et voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

II – Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5. 6° (nouveau L151.19) du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Chemin des Charbonniers
- CR dit des Troux à Limours
- CR n° 14 dit du Ravin du Pré Hainault
- Tracé de l'ancienne voie ferrée
- Chemin de Bonnelles

ARTICLE A. 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY devront être strictement respectées.

Dans les périmètres de zones d'assainissements non collectifs, tels que délimités dans la cartographie des Annexes du PLU, l'assainissement sera effectué conformément à la réglementation qui sera mise en place par la commune.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

III. Eaux pluviales :

En cas de raccordement au collecteur d'eaux pluviales, s'il existe, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, dans le respect des normes de rejets qualitatives et quantitatives fixées par le SIAHVY.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1 – Règlement

La limitation des débits de pointe des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation est fixée à 1,2 litres par seconde et par hectare pour toute superficie imperméabilisée égale ou supérieure à 350 m².

Pour tout nouveau projet et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales sur le terrain (stockage/ réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible.

IV. Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE A. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **10 mètres** par rapport à l'alignement.

Cas particuliers : Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.)

ARTICLE A. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

ARTICLE A. 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune prescription.

ARTICLE A. 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur (H) des constructions à vocation habitat, à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **6 m**.
Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Cas particulier : Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les **bâtiments d'exploitation agricole** et les **équipements publics** dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A. 11 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les « cahiers de recommandations architecturales » établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont joints dans les « Annexes » du P.L.U.

Façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

Couverture

Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

Clôtures:

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

ARTICLE A.12 - Stationnement

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

ARTICLE A.13 - Espaces libres – plantations - espaces boisés classés

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Éléments remarquables du paysage:

Les mares existantes identifiées et les éléments du patrimoine paysager d'intérêt, localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe III du présent règlement, devront impérativement être conservés en application de l'article L 123.1-5- 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des 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. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE IV

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend le **secteur Na** qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1 et 2. Le **secteur Na** a vocation à accueillir notamment des aménagements et des installations de plein-air publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

Secteur Na

Les installations et aménagements publics pouvant comporter de petites constructions de plein air, liées à l'aménagement des espaces naturels (terrains de sport, aire de jeux...), et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les aires de stationnement liées à l'aménagement des espaces naturels et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments paysagers à protéger : le patrimoine bâti et paysager d'intérêt identifié, recensé à l'annexe III du présent ainsi que les sentes, localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13, en application de l'article L 123.1-5.6° et 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

Site inscrit de la Vallée de Chevreuse

Tout aménagement de terrain situé en Site Inscrit devra se conformer aux obligations de la servitude de protection des sites pittoresques AC2 jointe dans le dossier des Annexes du P.L.U.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe.

Risque d'inondation : le Schéma directeur de gestion des eaux de ruissellement du bassin versant du Montabé cartographie les zones de débordements en référence à la crue exceptionnelle en 2000 du ruisseau ; les documents sont joints dans le dossier « Annexes » du PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

Sentes piétonnes

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5-6° (nouveau L151.19) du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- CR n° 9 de Montabé à Chevreuse
- CR n° 8-Chemin des Trois Ruisseaux
- Ancien CR n° 8 du Fonceau de Montabé à Chevreuse
- CR n°17 dit chemin du Pré de l'Eglise
- Sente n° 13 dite Harié au Moulin St Jean
- Tracé de l'ancienne voie ferrée
- CR n°10 de Montabé à la Commune des Molières
- Sente rurale n°5
- Sentes piétonnes du Chemin des Carrières au Chemin des Charbonniers

ARTICLE N. 4 - Desserte par les réseaux

La commune ne sera pas tenue à la réalisation de réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement (eaux usées) et de tout autre réseau.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux exigences des textes réglementaires (cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.).

Dans les secteurs classés Espaces Boisés Classés à Conserver ou à créer, seul le traitement des eaux usées par fosse septique est autorisé.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1 – Règlement

L'évacuation des eaux ménagères dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

Réseaux divers :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N. 5 – Caractéristique des terrains

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE N. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Cas particuliers : Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.)

ARTICLE N. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Cas particuliers : Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE N. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription

ARTICLE N. 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune prescription

ARTICLE N. 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune prescription

ARTICLE N. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures:

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

Éléments remarquables du patrimoine

Les éléments du petit patrimoine bâti lié à l'eau, identifiés aux plans de zonage devront être protégés.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE N.12 - Stationnement

Aucune prescription

ARTICLE N. 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments remarquables du paysage:

Les éléments du patrimoine paysager d'intérêt, localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe III du présent règlement, devront impérativement être conservés en application de l'article L 123.1-5- 7 ° (nouveau L151.19) du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des 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. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable auprès du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLE N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

ANNEXES
DU RÈGLEMENT
DU P.L.U.

I	Définitions	48
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU	55
III	Liste des éléments du patrimoine bâti et paysager Identifiés au titre de l'article L 123.1.5-7°	57
IV	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux	61
V	Les arbres, arbustes d'essences locales	64
VI	Arrêté préfectoral en vigueur relatif au schéma directeur Départemental des structures agricoles de l'Essonne	68

ANNEXE I DEFINITIONS

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie.

Les sentes piétonnes ne sont pas considérées comme des accès et voirie.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement de terrain par extraction de terre.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation de la Commune, (au titre des Installations et Travaux Divers), si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

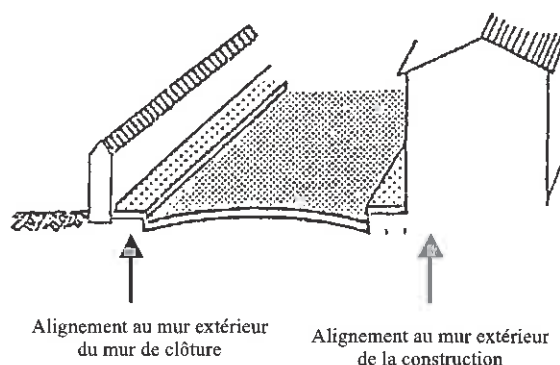
ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie ou d'une place, constitue la limite entre le domaine public (trottoir, chaussée, place, etc.) et la propriété privée.

Il s'agit assez généralement du nu extérieur de la clôture de la propriété privée par rapport à l'espace public, ou du nu extérieur du mur de la construction privée en limite d'un espace public.

Les termes « construire à l'alignement » ou « s'implanter à l'alignement » signifient que la limite de la propriété privée est en contact (ou en contiguïté) avec la limite de l'espace public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la distance entre le domaine public et la clôture ou la construction autorisée de la parcelle privée.



AXE DE LA VOIE

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

BÂTIMENT OU CONSTRUCTION ANNEXE

La notion de bâtiment « annexe » est fixée par différence avec l'usage de la destination principale de la construction.

Ainsi : pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine, etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal d'habitation,

BÂTIMENT OU CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

SURFACE DE PLANCHER:

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Pour une unité foncière (ou une parcelle constructible), le C.E.S. mesure le rapport entre la superficie totale de l'emprise totale des bâtiments et la superficie totale de la parcelle.

La superficie de l'emprise totale d'un bâtiment est mesurée par sa projection au sol orthonormée (donc débords de toiture et balcons inclus).

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

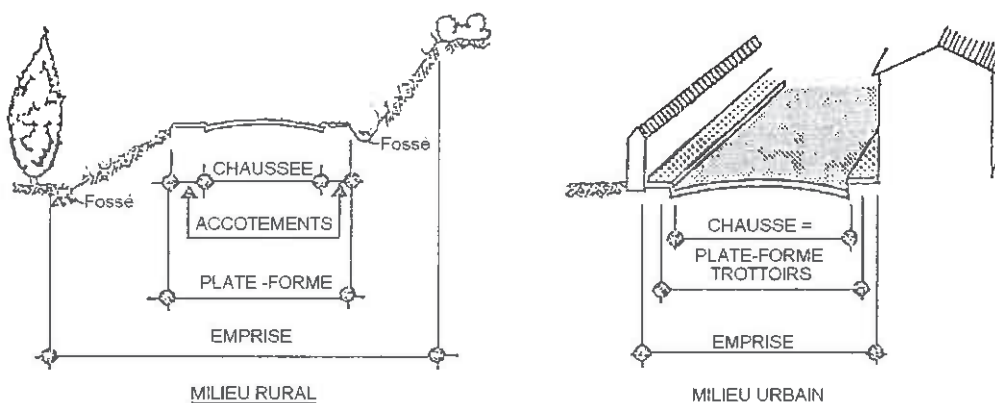
Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.).

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

Les Emplacements réservés sont repérés avec un numéro sur la cartographie du Zonage et listés sur un tableau en Annexe du P.L.U.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par les alignements qui la bordent (c'est-à-dire les limites avec les propriétés privées riveraines). Elle se compose de la plate-forme (constituée de la chaussée utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes en contiguïté (accotements, trottoirs, fossés, talus...).



ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Art. L. 301-1.

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses, etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain conduisant à augmenter sa hauteur. L'exhaussement doit faire l'objet d'une autorisation par la Commune (au titre des Installations et Travaux Divers) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

HAUTEUR

Hauteur à l'égout du toit (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture-terrasse où la pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Hauteur totale (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

Terrain naturel

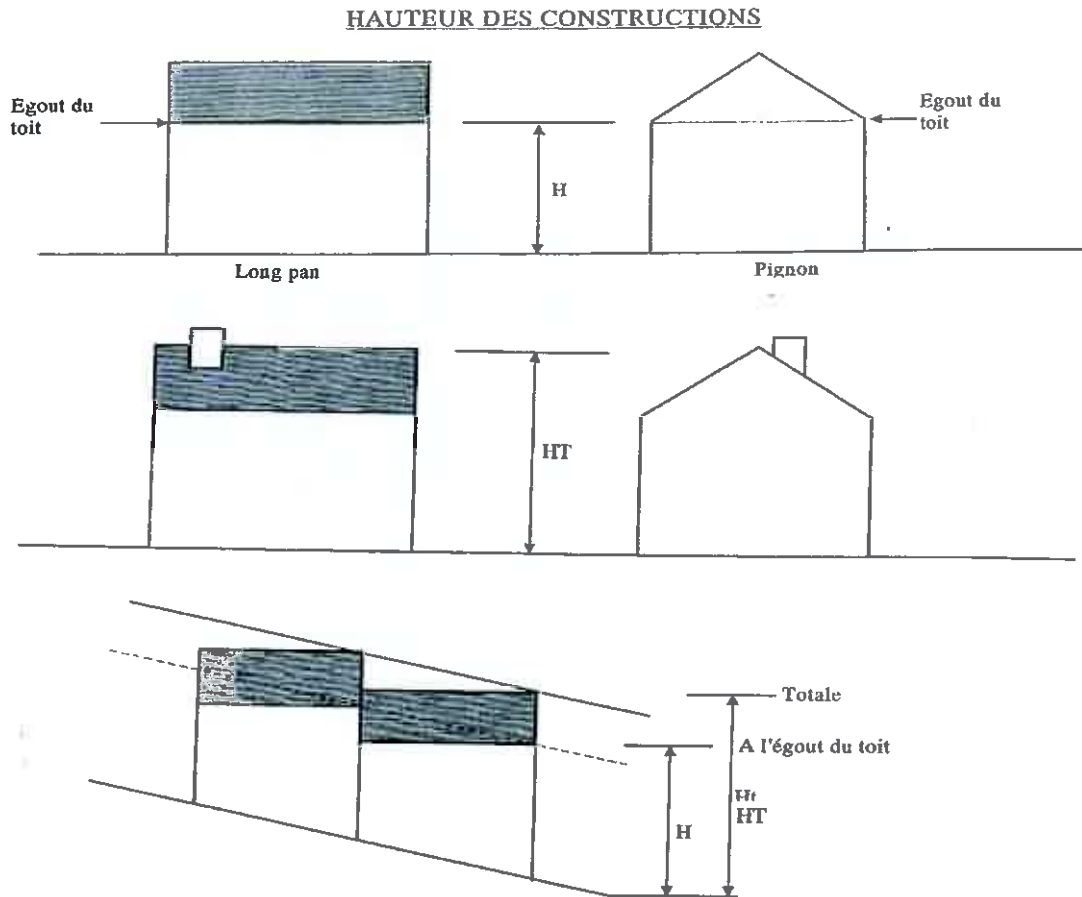
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Sol fini

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

PERMIS GROUPÉ

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

SECTEUR DE ZONE

Il s'agit d'une subdivision réglementaire au sein d'une même Zone du plan de Zonage du P.L.U.

Sur le Secteur de Zone s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple : AU1 est un Secteur dans lequel le C.O.S. et les hauteurs peuvent être différents de celui de la zone AU2).

UNITÉ FONCIÈRE

Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en Zones tracées sur la cartographie.

À chaque zone est attribuée une vocation et une Règle particulières rédigées dans le Règlement du P.L.U et dans ses annexes.

La vocation particulière des Zones du P.L.U est fixée par le Code de l'Urbanisme :

Zone U = Urbanisée
Zone AU = À Urbaniser
Zone A = Zone Agricole
Zone N = Zone Naturelle

Les spécificités géographiques et réglementaires, au sein d'une même Zone, s'expriment par un indice particulier affecté à la désignation de la Zone (exemple : UA, UB,...)

ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLÉMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.5 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R 111.14 - En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) À favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) À compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉS au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme

**Éléments du patrimoine bâti identifiés à préserver
au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'urbanisme**

Bâtiments anciens à protéger

Ante/post se réfère au cadastre napoléonien de 1810 ; Bou = photos PNR ; § Dossier « Annexes » du PLU

À protéger	Adresse	Cadastre actuel	critère esthétique	critère historique	photos
groupe de 3 maisons « petites écoles »	10 Chemin de l'église 12 Chemin de l'église 14 Chemin de l'église	233 232 230	x	ante/ histoire Port Royal < 1654 maison avec four à pain extérieur (au 14)	
Eglise	8 Chemin de l'église			ante/ reconstruite en 1655 inscrite au répertoire du patrimoine de l'essonne	Bou18
murs, talus et fossés	6 Chemin de l'église	235	murs en pierres meulières	x	atelier 3
Grange aux Dîmes Presbytère	6 Chemin de l'église	235	x	ante/ <1650 Presbytère reconstruit ca 1891	Bou17
Maison Mur le long de la rue	27 rue de la Commanderie	186		ante/post < carte des chasses du roi (1765-1768) maison rurale	Bou15
Grange	rue de la Commanderie	91	en meulières	ante/ belle charpente	Bou14
Maison	8 rue Butte à Bernard	221	en meulières	ante/post maison rurale à porche	Bou05
vestiges château pigeonnier murs d'enceinte	1 rue Butte à Bernard		toiture en forme de mitre murs en meulière	ante/post 1580 permission donnée à Alexandre Legrand par Henri de Lorraine duc de Guise	
Maison	2 rue Butte à Bernard / 18 rue de la Grange aux Troux	38 166	x toiture	maison écrivain local M. P. Boyé reconstruite 1878	atelier 3
Commanderie	rue de la Grange aux Troux	36		ante/post	Bou06
murs d'enceinte de la Commanderie et chasse rous	rue de la Grange aux Troux et rue de la Commanderie	36 260 261	murs en pierres meulières	< 1810	Bou06
Maisons	Cour de la savonnerie	52, 262 263, 54	x	cour commune anciennes granges aménagées en habitat ouvrier agricole	
maison	10 rue de la Grange aux Troux	56		maison 1854	
bâtiments de ferme, cour, grange et murs	2 ruelle du manoir	58, 56	x	ante/post cour, écurie, grange, remises murs de clôture	Bou07 Bou08
Maison	8 rue de la Grange aux Troux	246	x	avant 1865 ancienne épicerie -tabac-café du village	
Maison	6 rue de la Grange aux Troux	58	x	ante/post reconstruction 1832 ancienne école-mairie	Bou124
Maison	4 rue de la Grange aux Troux	236	x	post villa meulière 1911 cour pavée	Bou09
ancienne grange	Ruelle du Harry	236	x	ancienne ferme/grange	
Maison « La Closerie »	2 rue de la Grange aux Troux	226		ante/post ancienne ferme du Pavillon -> maison rurale	Bou11
Mairie et son puits	2 rue du Clos St Jean	313	x	post construction « mairie- école » 1870-1872	Bou12
Ferme	10 rue du Clos St Jean	244-245- 246	x	ante/post parmi les premiers bâtiments cartographiés	Bou13
Maison	12 rue du Clos St Jean	236	x	un des premiers bâtiments cartographiés	
Pont	rue du Clos St Jean			Au dessus de la ligne ; Ca 1864-67	
Croix	place de la commanderie			post	Bou
3 Puits	rue du Tartelet		x	margelle et mécanisme	
Maison	2 rue du Tartelet	69		ante/post	

Plan Local d'Urbanisme de BOULLAY-LES-TROUX
REGLEMENT

				< 1714 (chaumière)	
Maison	6 rue du Tartelet	237	x		
Maison	8 rue du Tartelet	74	x	ca 1830	
Maison	16 rue du Tartelet	238			
Maison	18 rue du Tartelet	113	x	ante/post 1802	
Maison	20 rue du Tartelet	114		cadastre 1810	
Maison	22 rue du Tartelet	195	x	ante longère	Bou23
Maison	rue du Tartelet	192	x	ancienne grange ; mur d'enceinte bordé de peupliers	Bou
murs, puits et ruelle	ruelle du puits		x	ante/post ancienne ruelle, murs meulière	Bou20
Maison	3 ruelle du puits	241	x		
Maison	3 rue du chemin vert	239	x		
Villa	rue du chemin vert	227	x	post feronnerie, enduit rocaïlle, modénature	Bou19
Fontaine Midorge	rue de la Midorge	30	forme ruche, en pierre meulière	post avant 1900 inscrite au répertoire du patrimoine de l'Essonne en 2004	Bou01 atelier 4
2 Maisons de carriers	15 rue de la Midorge 13 rue de la Midorge	152 82		post longères ca 1920 histoire locale des carriers italiens	
Maison	1 rue des sources	94		maison 1856 /murs enceinte	
Maison	2 rue des sources	300		ante/post	Bou03
Maison	3 rue des sources	153	x rythme des ouvertures	post maison ouvrière	Bou04 atelier 4
Maison et dépendance	7 rue des sources	97	x échappées visuelles	<1810 ancienne cour ancien four à pain	atelier 4
Pont du Moulecrotte	rue des sources			inscrit au répertoire du patrimoine de l'Essonne en 2004	
croix	rue des sources			inscrite au répertoire du patrimoine de l'Essonne en 2004	atelier 4
« Château Linarix »	Impasse des Bois	303		ante/post villa construite ca 1900	Bou02
Quai de la halle de marchandise	Ancienne Gare	126		ca 1864-1867 quai et chemin en pavés de grès villageois	
2 ponts de la ligne St Rémy-Limours	Ancienne ligne St Rémy-Limours			ca 1864-1867 en pierres meulière	

**Éléments paysagers identifiés à protéger
au titre de l'article L.123.15-7° du Code de l'urbanisme**

Bou = photos PNR – § Dossier « Annexes » du PLU

Entrées du village :

- Mur en meulières et alignement de peupliers (vue venant d'Herbouvilliers)
- verger «Clos Dora »

Alignements d'arbres :

- pré-hainault concours PNR 2011/atelier 3
- clos de verger atelier 3
- peupliers rue du Tartelet (entrée village) Bou
- marronniers (presbytère)
- chemin reliant les rues du Tartelet au chemin vert

Haies :

- du verger «Clos Dora »
- rue du Clos St Jean (ex wateau ; ex marec)
- lilas de l'ancienne gare

Bosquets :

- cour de la savonnerie
- peupliers rue du Tartelet (entrée village) = voir alignement ci-dessus Bou

Placettes :

- devant église tilleuls
- place de la commanderie : tilleuls (à renouveler)

Mares et marais :

Montabé

- Marais de Montabé
- Etang (Regnier) post 1810
- mares du bois de Montabé (anciens trous de carrière)

le village et la gare

- Mare Pichonnat (ruelle du manoir) ante 1810
- mare Luisin ante 1810
- mare ex château (Lainé) ante 1810
- mares du plateau

ANNEXE IV

MOUVEMENTS DE TERRAIN DIFFÉRENTIELS RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

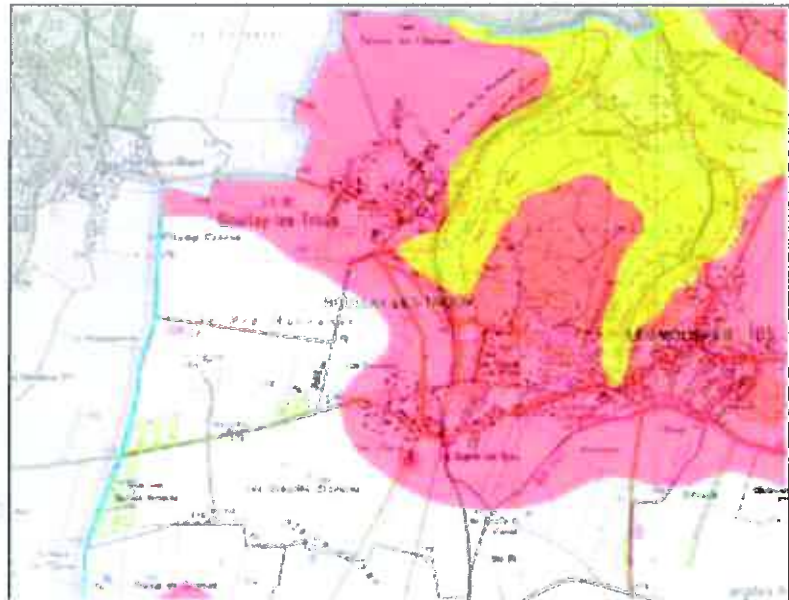
Carte des aléas retrait-gonflement Boullay-les-Troux



Légende

Aléa retrait gonflement

-  Non réalisé
-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

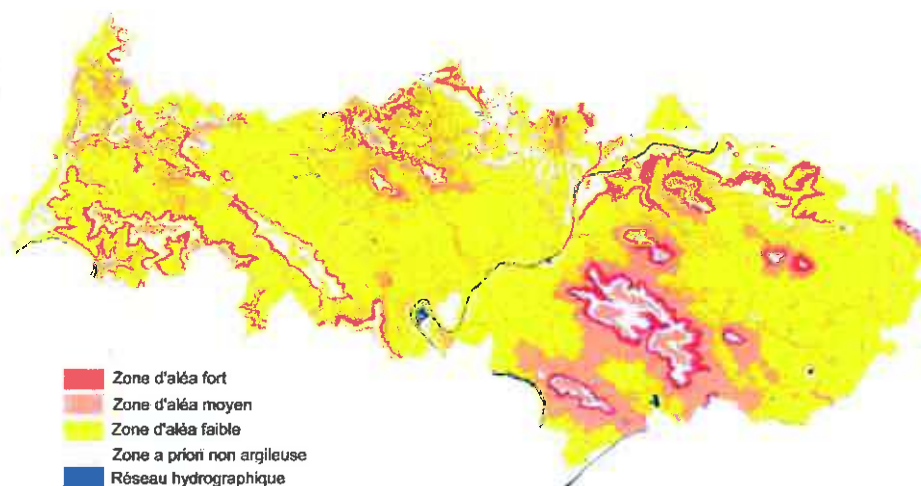


Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



■ Zone d'aléa fort
■ Zone d'aléa moyen
■ Zone d'aléa faible
■ Zone a priori non argileuse
■ Réseau hydrographique

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

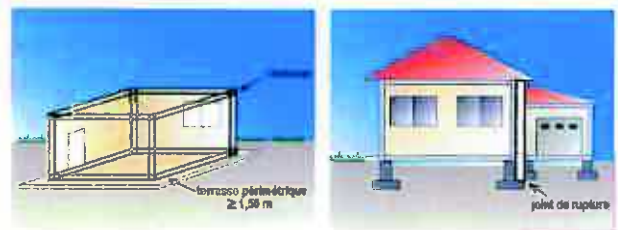


■ Adapter les fondations

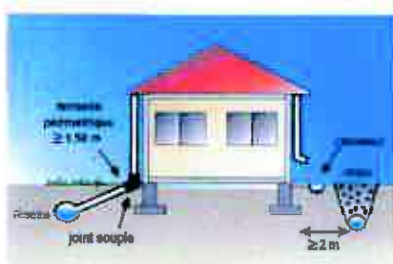
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE V

ARBRES, ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

Essences d'arbres et d'arbustes préconisées par le Parc



ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE						
Nom	hauteur	Type de taille	persistant	floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				X
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		X		

Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		X		

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

Choix des végétaux pour les haies:

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

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

Plantation :

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

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

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

Entretien:

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

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

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

... / ...

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

ANNEXE VI

ARRETE PREFECTORAL EN VIGUEUR RELATIF AU SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES DE L'ESSONNE



PREFECTURE DE L'ESSONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Service de l'Economie Agricole

ARRETE

n° 2007 - DDAF - SEA - 015 du 6 mars 2007
établissant le Schéma Directeur des Structures Agricoles de l'Essonne

LE PREFET DE L'ESSONNE,

VU le Code rural et notamment les articles L312-1, L312-5, L312-6, L313-3 et L330-1 à L331-6 relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles ;

VU la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14 ;

VU le décret n° 1999-964 du 25 novembre 1999 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 23 mai 2006 portant nomination de Monsieur Gérard MOISSELIN, Préfet, en qualité de Préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2001-/DDAF/SAA 1022 du 21 novembre 2001 révisant le Schéma Directeur des Structures Agricoles de l'Essonne ;

VU l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture de l'Essonne réunie le 14 décembre 2006 ;

VU l'avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de France en date du 12 janvier 2007 ;

VU la consultation du Conseil général de l'Essonne en date du 14 décembre 2006 ;

SUR proposition du Secrétaire général de la Préfecture de l'Essonne ;

.../...

ARRETE

ARTICLE 1er - . En application des articles L 312-1, L 331-1 et L 331-2 du code rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures dans le département de l'Essonne sont ainsi définies :

A. Les orientations ont pour objectifs :

- 1) favoriser l'installation de jeunes agriculteurs répondant aux conditions de capacité et de formation requises pour l'obtention des aides ainsi que de jeunes agriculteurs engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ses installations une fois celles-ci réalisées ;
- 2) d'éviter le démembrement d'exploitations viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs ;
- 3) de favoriser l'agrandissement des exploitations dont les dimensions, les références de production ou les droits à aides sont insuffisants au regard des critères arrêtés en matière d'unité de référence ;
- 4) de permettre l'installation ou conforter l'installation d'agriculteurs pluri-actifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques les justifient.

B. En fonction de ces orientations, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorités suivant :

- 1) Installation d'un jeune agriculteur remplissant les conditions d'octroi d'aides à l'installation (y compris dans le cadre de l'installation progressive),
- 2) Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits,
- 3) Installation ou reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant (jusqu'au troisième degré),
- 4) Autre installation (hors bénéfice des aides publiques à l'installation),
- 5) Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Île-de-France,
- 6) Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'investissement, pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis dans ce plan,
- 7) Autre agrandissement compte-tenu de l'âge, de la situation professionnelle du demandeur ou de l'occupation précaire du foncier,
- 8) Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Île-de-France.

.../...

Toutefois, en cas de concurrence entre non-prioritaires ou au sein d'une même catégorie de prioritaires, les éléments mentionnés à l'article L 313-3 du code rural permettront de départager les candidats.

ARTICLE 2 - . En application de l'article L 312-5 du Code rural, l'unité de référence (U.R.) pour le département de l'Essonne est fixée comme suit :

Grandes cultures et polyculture élevage :	120 ha
Production légumières :	
- cultures légumières de plein champs :	16 ha
- cultures maraîchères sous abris froids :	3 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées :	1,20 ha
Pépinières :	
- jeunes plants :	2 ha
- autres pépinières	10 ha
Arboriculture :	
- hautes tiges :	22 ha
- basses tiges :	16 ha
Cultures florales :	
- de plein air :	3,20 ha
- sous abris (serres froides, châssis) :	1,10 ha
- serres ou châssis chauffés :	0,50 ha
Champignonnières :	2 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales :	11 ha
Cressonnières :	0,64 ha
Pisciculture :	0,40 ha
Elevages équinés :	
- mise en pension :	32 équins
- élevage :	16 naissances par an
- dressage	20 équins
- enseignement :	20 équins

ARTICLE 3 - En application de l'article L312-6 du code rural, la surface minimum d'installation (S.M.I.) pour le département de l'Essonne est fixée comme suit :

Grandes cultures et polyculture élevage :	40 ha
Production légumières :	
- cultures légumières de plein champs :	8 ha
- cultures maraîchères sous abris froids :	1,50 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées :	0,60 ha
Pépinières :	
- jeunes plants :	1 ha
- autres pépinières	5 ha
Arboriculture :	
- hautes tiges :	11 ha
- basses tiges :	8 ha
Cultures florales :	
- de plein air :	1,60 ha
- sous abris (serres froides, châssis) :	0,55 ha
- serres ou châssis chauffés :	0,25 ha
Champignonnières :	1 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales :	5,50 ha
Cressonnières :	0,32 ha
Pisciculture :	0,20 ha
Elevages équins :	
- mise en pension :	16 équins
- élevage :	8 naissances par an
- dressage	10 équins
- enseignement :	10 équins

ARTICLE 4 - Sont soumises à autorisations préalables les opérations mentionnées à l'article L 331-2 du Code rural, et notamment les opérations suivantes:

- 1) les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil de une fois l'unité de référence.
- 2) quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.
- 3) les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieur à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.
- 4) Quelle que soit la superficie en cause, toute prise de participation dans une exploitation envisagée par un agriculteur mettant en valeur directement ou indirectement plusieurs unités de productions, quels qu'en soient le statut, la forme ou le mode d'organisation juridique.

ARTICLE 5 - Sont soumises à déclaration, sur simple papier libre adressé par le bénéficiaire des terres à la DDAF dans un délai maximum d'un mois après le départ effectif de l'ancien exploitant, les opérations mentionnées au II de l'article L 331-2 du code rural et notamment :

- 1) Les opérations réalisées par les SAFER n'ayant pour conséquence ni la suppression d'une unité économique égale ou supérieure au tiers de l'unité de référence, ni l'agrandissement, par l'attribution d'un bien préempté par la SAFER, d'une exploitation dont la surface totale après cette cession excède deux fois l'unité de référence.
- 2) La mise en valeur de biens agricoles reçus par donation, vente, location, ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré. Dans ce cas, la déclaration n'est recevable que si les trois conditions suivantes sont remplies simultanément :
 - a. Le déclarant doit justifier de la capacité ou de l'expérience professionnelle requise ;
 - b. Le bien doit être libre de location au jour de la déclaration ;
 - c. Le bien doit être la propriété du parent ou allié (3ème degré) depuis 9 ans au moins.

ARTICLE 6 - En application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986, modifié par l'article 34 de la loi n° 91-73 du 18 janvier 1991, relatifs à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, la surface dont un agriculteur est autorisé à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur, est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 7 - L'arrêté préfectoral n° 2001/DDAF/SAA 1022 du 21 novembre 2001 révisant le Schéma Directeur des Structures Agricoles de l'Essonne est abrogé.

ARTICLE 8 - le Secrétaire général de la Préfecture, le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

LE PREFET,



Gérard MOISSELIN

