

Commune de Clairefontaine-en-Yvelines

Département des Yvelines

Commune de Clairefontaine-en-Yvelines



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Document approuvé en Conseil Municipal
en date du 19 décembre 2024







RÈGLEMENT

Sommaire

I Règles et dispositions communes à toutes les zones

II Règles et dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Règles et dispositions applicables à la zone UV

Chapitre 2 : Règles et dispositions applicables à la zone UR

Chapitre 3 : Règles et dispositions applicables à la zone UE

III Règles et dispositions applicables aux zones à protéger

Chapitre unique : Règles et dispositions applicables à la zone N



Titre I

RÈGLES

ET DISPOSITIONS COMMUNES

À TOUTES LES ZONES



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 1 (Toutes zones) : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Clairefontaine-en-Yvelines.

Article 2 (Toutes zones) : PORTÉE RESPECTIVE A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2.1- Le règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan local d'urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111- 51 du Code de l'urbanisme dites Règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU.

Article 2.2- Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts,

Conformément au schéma directeur d'Île de France, une bande d'inconstructibilité de 50 m d'épaisseur, mesurée parallèlement au tracé de la limite extérieure des massifs boisés de plus de 100 Ha est instaurée et constitue une protection des franges de ces massifs forestiers. En site urbain constitué, cette bande d'inconstructibilité est représentée par un hachuré noir. En dehors de ces sites urbains constitués elle est représentée par un hachuré rouge.

Dans la bande des 50 m (hachuré rouge) : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception de la réalisation :

- d'extension des constructions existantes à hauteur de 30% de la surface de plancher de chaque construction existante à la date d'approbation du PLU, sous la condition que la somme de la surface des extensions ne dépasse pas la limite de 60 m² et dans le respect des autres dispositions du règlement de la zone concernée .
- de nouvelles annexes aux constructions existantes, construites en une ou plusieurs fois, à condition que leur superficie globale soit limitée à 50 m² d'emprise au sol et ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. Ces annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

Dans la bande des 50 m en sites urbains constitués (hachuré noir) : les règles de la zone ou du secteur concerné s'appliquent sans restriction.



Article 2.3- Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 du CU : « 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. 111-20 du CU : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Article 2.4- Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21 CU : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22 CU : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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



Article 2.5- Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 CU : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux bio sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 CU : « La délibération par laquelle, en application du 2^o de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévue aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2^o de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. »

Article 2.6- Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 CU : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»

En outre, en application des articles L.151-34 et 35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ;
- des résidences universitaires.



Quelque-soit la zone de réalisation du projet, il est recommandé de réaliser les aires de stationnement en matériaux perméables.

Article 2.7- Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26 CU : « 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, L.211-1 et R-214-1 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. 111-27 CU : « 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. »

Articles L.211-1 et R.214-1 du CE : Conformément aux orientations du SDAGE et aux articles L.211-1 et R.214-1 du Code de l'environnement relatifs à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, les constructions devront prendre en compte les risques et atteintes potentielles liés à la présence de zones humides répertoriées.

Article 2.8- Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31 CU : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32 CU : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33 CU : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;



2^o Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L.341-2 du Code de l'environnement ;

3^o Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1^o, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues dans les zones de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et dans les zones de protection mentionnées à l'article

L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4^o Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

Article R. 111-34 CU : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35 CU : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36 CU : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »



Article R. 111-37 CU : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R. 111-38 CU : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39 CU : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40 CU : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2^o à 4^o de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1^o Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2^o Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3^o Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »



Article R. 111-41 CU : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42 CU : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 CU : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44 CU : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45 CU : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »



Article R. 111-46 CU : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47 CU : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48 CU : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 CU : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article

R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 CU : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »



Article 2.9- Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51 CU : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables».

Article 2.10- Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'état font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

Article 2.11- Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 CU : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut-être refusé si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 CU : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'urbanisme ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code forestier ;



Règlement

- les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux article R.422-3 et suivants du Code de l'urbanisme ; Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit en espace boisé classé (article L.113-1 du Code de l'urbanisme) ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

En outre le Code de l'urbanisme prévoit que :

- pour toute construction de plus de 20 m² au sol ou de plus de 12 m de hauteur, un permis de construire (PC) est requis ;
- pour toute construction entre 5 et 20 m², une Déclaration préalable de travaux (DP) est requise ;
- pour toute construction de moins de 5 m² au sol, aucune autorisation n'est requise.
- Un régime particulier est précisé pour les piscines :
 - pour toute piscine creusée de surface supérieure à 100 m², un permis de construire (PC) est requis ;
 - pour toute piscine creusée entre 10 et 100 m², ou pour toute piscine hors sol dont la surface excède 20 m², une Déclaration préalable de travaux (DP) est requise.

L'ensemble du territoire de la commune de Clairefontaine en Yvelines est inclus dans le site inscrit de la vallée de la Rabette (arrêté du 5 septembre 1989). Les autorisations de construire (déclaration préalable de travaux et permis de construire) sont soumises à l'avis simple de l'architecte des bâtiments de France. Les permis de démolir sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Article 2.12- Lotissements

Article L. 442-9 CU : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.



Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Article L. 442-11 CU : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non- opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

Article 2.13- Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du Code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

Article 2.14- Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.



En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1^o de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article

R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article 2.15- Autres règles

Article L111-19 CU : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1^o de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 CU : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 CU : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 CU : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 CU : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de



l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 CU : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'état définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article 3 (Toutes zones) : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Article 4 (Toutes zones) : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LA PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL

Article 4.1- PROTECTION DU CADRE BÂTI

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et identifiés par une étoile sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies aux articles UV-5, UR-5, UE-5 et N-5 du présent règlement et aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- La démolition totale d'un bâtiment ou mur repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou murs repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.



Article 4.2- PROTECTION DU CADRE NATUREL

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- La forêt de protection ; les dispositions du statut de « forêt de protection » sont codifiées aux articles L 411-1 à 413 1 et R 411-1 à 413-4 du Code Forestier. Les deux principales caractéristiques de ce statut sont, d'une part, une forte protection du foncier et d'autre part, un régime forestier spécial fixant les conditions de gestion des forêts dans le cadre des motivations qui l'ont conduit au classement.

En forêt de protection, conformément à l'article L.141-2 du Code Forestier « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit. »

- Les marges de protection des lisières (bande des 50m)
- Les espaces boisés classés ;sw
- Les cônes de vue et les vues remarquables
- Les berges de la Rabette, sur une profondeur de 6m

Rappel du code de l'urbanisme :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – articles L. 113-1 et L 113-2 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier
Espaces paysagers article L. 151-19 et 151-23 du CU	Espaces ouverts ou non au public mais avec un impact paysager important. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.



Article 4.3- PROTECTION DES CONES DE VUE

Un cône de vue correspond en général à une ouverture paysagère en direction d'un site ou d'un monument, voire d'un ensemble remarquable.

Des cônes de vue sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le plan de zonage.

Toute construction en élévation est proscrite dans ces cônes de vue et pour tout aménagement paysager ou construction en lisière des cônes de vue, une étude d'insertion dans le site doit être réalisée.

Article 4.4- PROTECTION DES VUES REMARQUABLES

La vue remarquable concerne un vaste panorama plus large que le cône de vue.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces vues doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Article 4.5- INSTAURATION D'UNE BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES BERGES DE LA RABETTE

Afin de répondre aux obligations (L.215-1 à L.215-18) du Code de l'Environnement (passage des engins pour travaux, libre circulation des fonctionnaires, agents et personnels en charge de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, . . .), une bande d'inconstructibilité d'une profondeur de 6 m est instaurée le long de la Rabette. Cette bande d'inconstructibilité est représentée sur le règlement graphique dans les zones urbaines.

En conséquence, dans le cadre d'un projet de construction en zone urbaine :

- Aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc..) ne peut être construit à moins de 6 m du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge).
- Si des clôtures sont installées à moins de 6 m du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni la circulation des engins mécaniques, Les clôtures doivent pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

Article 5 (Toutes zones) : LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 4 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande des 50 m.

Article 6 (Toutes zones) : LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.





Article 7 (Toutes zones) : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement de zonage. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

Article 8 (Toutes zones) : ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale. On se référera à la liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées par le PNR de la Vallée de Chevreuse.

Article 9 (Toutes zones) : ÉDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme. Des recommandations spécifiques à chacune des zones sont précisées dans les paragraphes UV-5-3, UR-5-3, UE-5-3 et N-5-3.

Article 10 (Toutes zones) : PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 11 (Toutes zones) : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations et sous-destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules sont prises en considération les destinations et sous-destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination ou sous-destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination ou sous-destination principale de ces locaux.

HABITATION

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».



Règlement

- La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, les centres d'hébergements de formation.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.



Article 12 (Toutes zones) : DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE

Les densités imposées dans le règlement sont des densités nettes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) ne sont pas pris en compte.

Article 13 (Toutes zones) : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCÈS

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture-terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

BÂTIMENTS ANNEXES A L'HABITATION

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (Décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme).

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.



CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CHASSIS DE TOIT

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation- espace activité- espace cultivé, etc... La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 CU), indépendamment de la destination ; Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION À OSSATURE LÉGÈRE

Une construction à ossature légère est une construction dont la structure est un squelette en bois, métal ou béton sur lequel sont rapportés des systèmes de façade non porteurs.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc, ne constituent pas des constructions contiguës.



DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DÉFRICHEMENT

Le défrichement consiste en toute opération volontaire ayant pour effet (directement ou indirectement, immédiatement ou à terme) de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (L. et R. 341-1 et suivants du code forestier).

Champ d'application dans le département des Yvelines Le défrichement est soumis à une demande d'autorisation préfectorale lorsqu'il s'applique dans les bois des particuliers s'ils font partie d'un massif d'une superficie minimum de 1 ha, ainsi que dans les bois publics (sauf ceux de l'État), qu'ils soient ou non soumis au régime forestier.

Sont exemptés d'une demande d'autorisation de défrichement :

1. les bois dont la superficie ajoutée à celle du bois attenant est de moins d'1 ha, et ceci d'un seul tenant
2. les jeunes bois pendant les trente premières années après leur semis ou plantation
3. les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha, sauf si lié à une opération d'aménagement ou de construction où le seuil est abaissé à 1 ha.

Toute demande située en Espace Boisé Classé ou en forêt de protection sera rejetée de plein droit.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.



EAUX PLUVIALES

Le terme d'eaux pluviales est utilisé pour les eaux de pluie après qu'elles aient touché le sol, une surface construite ou naturelle susceptible de les intercepter ou de les récupérer (toiture, terrasse, chaussée ou allée imperméabilisée, arbre...). Il est recommandé de privilégier les techniques alternatives de gestion de ces eaux, afin de réduire l'impact qualitatif sur les milieux et les risques d'inondation à l'aval : infiltration à la parcelle, création de réservoir tampon en surface, stockage en récupérateur, etc...

Une activité générant le ruissellement d'eaux pluviales suite à une imperméabilisation peut nécessiter la constitution d'un dossier au titre de la loi sur l'eau.

EAUX USÉES

Les eaux utilisées pour satisfaire les besoins domestiques ou industriels deviennent après utilisation des eaux usées qui ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel sans avoir été épurées.

Les rejets d'eaux usées non traitées provoquent des pollutions des cours d'eau récepteurs, dégradent les milieux naturels et peuvent rendre l'eau des nappes phréatiques inaptes à la consommation.

L'assainissement est donc une obligation réglementaire pour les communes. Cette obligation s'insère dans le cadre législatif générale de l'interdiction de polluer les eaux (délits de pollution mentionnés aux articles L216-6 et L432-2 du code de l'environnement).

ÉLAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

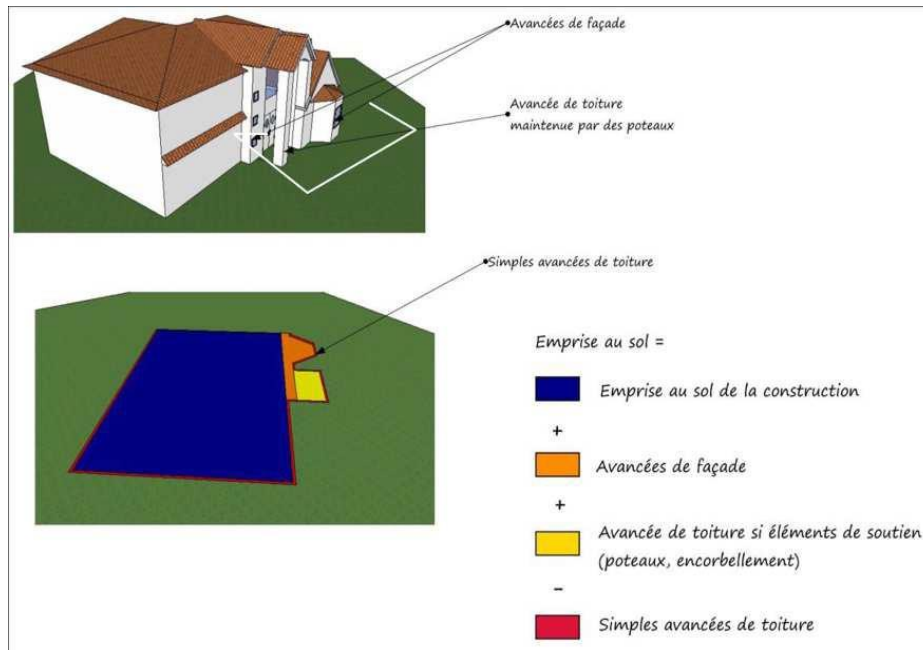
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général ou des opérations de voirie (création, élargissement). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments ou constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.

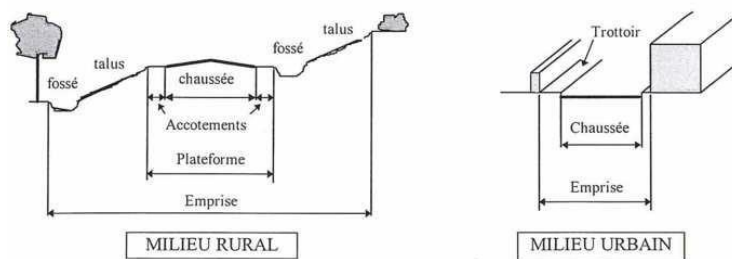
Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons,
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches,
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- Les piscines non couvertes et les bassins de nage
- Les terrains d'évolution



EMPRISE ET PLATEFORME D’UNE VOIE

L’emprise d’une voie publique est délimitée par l’alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d’eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc...

EMPRISES PRIVÉES

Une emprise privée ouverte à la circulation est une voie qui dessert une ou plusieurs unités foncières et dont la largeur effective est assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques à savoir 3,50 m minimum pour une voie à sens unique comportant uniquement la chaussée et 6 m pour une voie à double sens comportant uniquement la chaussée (les largeurs sont augmentées en cas de création d’annexes, telles que les trottoirs, fossés, accotements, talus...) et qui satisfait aux normes d’accès et de circulation et notamment à celles concernant la possibilité de retournement des engins de sécurité comme les véhicules pompiers par exemple.



Un passage qui ne satisfait pas aux conditions d'accessibilité des véhicules ne peut pas être considéré comme une voie (Conseil d'Etat, du 18 avril 1969, n°70163). De même, un sentier pratiquement disparu ne peut pas être assimilé à une voie publique ni même à une voie privée (Conseil d'Etat du 8 novembre 1991 n°97245).

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc...

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAÎTAGE

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

FONDS DE PARCELLE

Une limite de fonds de parcelle est la limite opposée à la voie comme caractérisée dans l'entrée lexicale « Limites séparatives » ci-après

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITATION LÉGÈRE

Au sens de l'article R 111- 37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères les constructions démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.



HANGAR

Le hangar est une « construction close ou non, formée d'un toit reposant sur des piliers ou des poteaux, destinés à abriter des récoltes, des marchandises, du matériel, des véhicules »

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

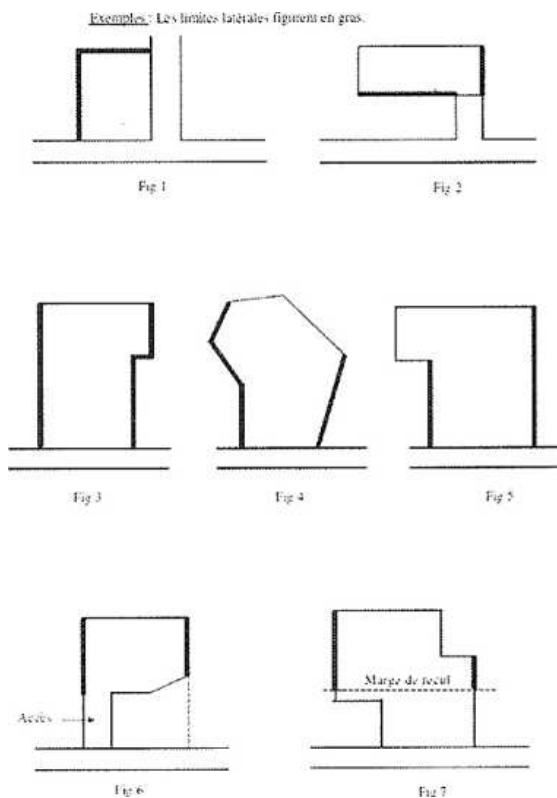
LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.





LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- Séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)
- Indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNES

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, état. . .) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPÉRATION DE CONSTRUCTIONS GROUPÉES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

OUVERTURES DANS LES MURS (NOTION DE JOUR)

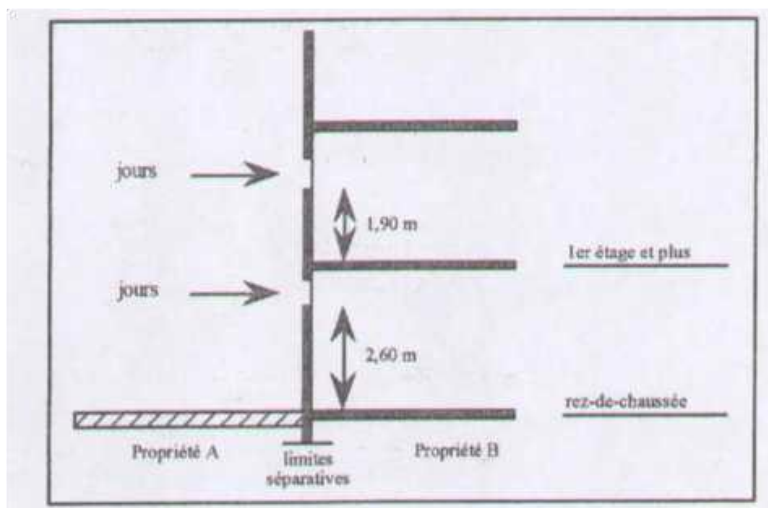
Ces notions sont définies par le Code Civil :

Article 676

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.



OUVRAGES EN SAILLIE

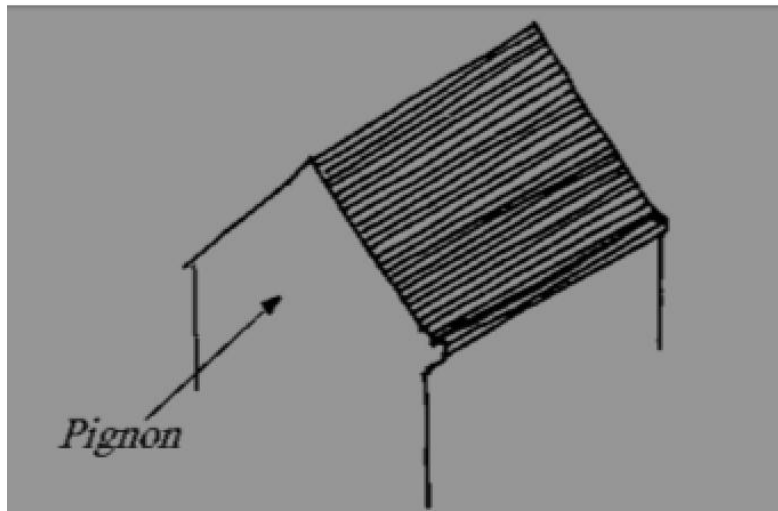
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc...

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture-terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. L'indicateur de « capacité des sols urbains à remplir tout ou partie des fonctions exercées par les sols naturels » est ainsi basé sur des classes d'épaisseur de sol identifiées à partir du type de végétation en place ou à mettre en place. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre. Les espaces de pleine terre seront constitués d'un sol naturel non imperméabilisé d'une hauteur de l'ordre de 1 m à 1,20 m.



RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

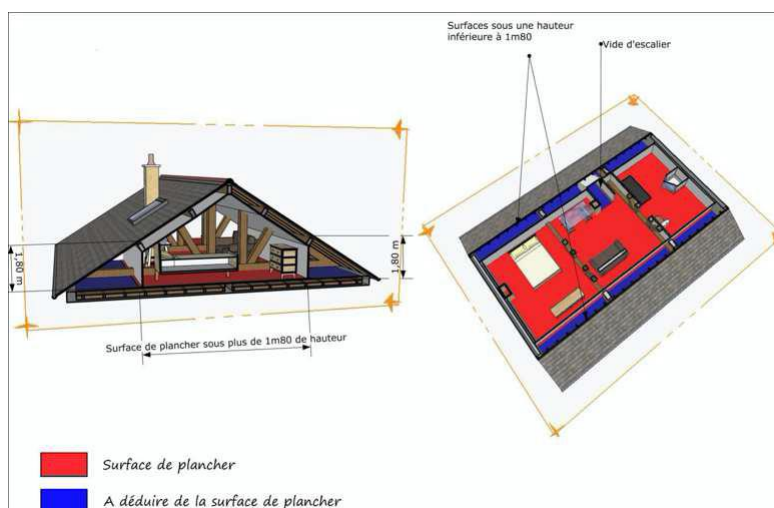
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

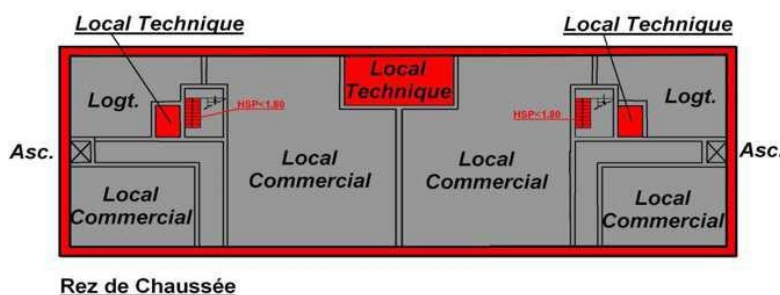
SURFACE DE PLANCHER

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

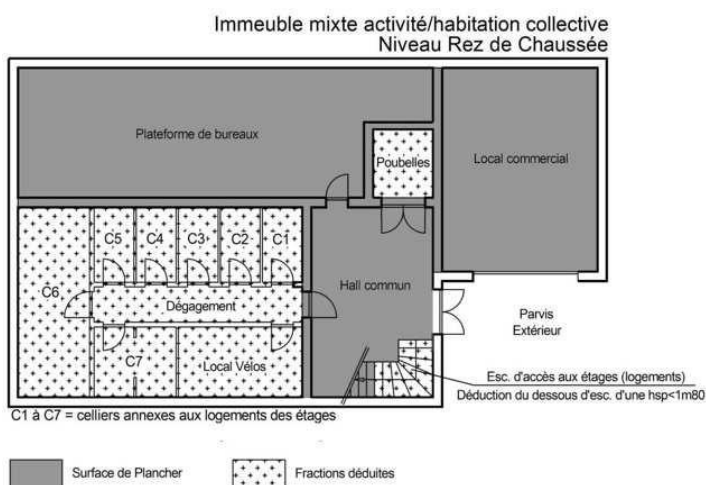


- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;



Rez de Chaussée
Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE-TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers mentionnés dans les articles R.442-1 à R.442-13 du code de l'urbanisme sont les travaux de canalisation ou d'aménagements de voiries se situant autour des constructions et ouvrages et qui permettent de viabiliser un terrain à construire



UNITE FONCIÈRE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE D'ACCES

Une voie d'accès est une portion de terrain distincte du terrain d'assiette du projet permettant l'accès à ce terrain d'assiette depuis une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou encore depuis une emprise publique

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

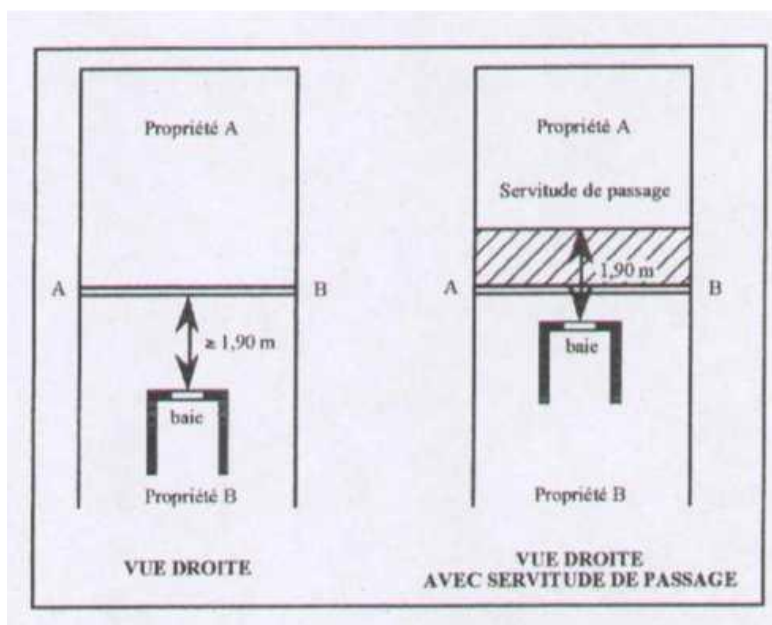
VUES

Les vues sont réglementées par le Code Civil et par le PLU.

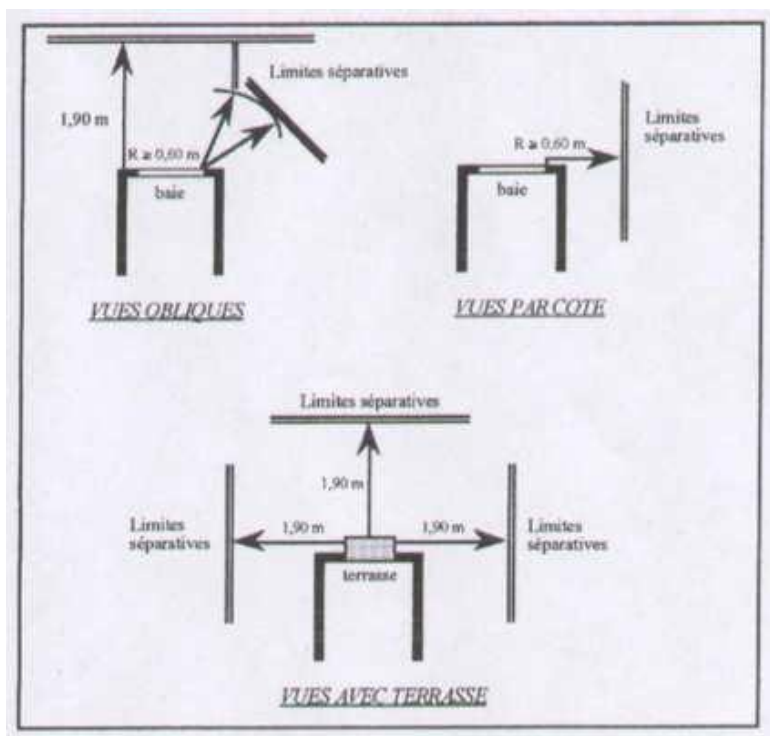
Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

L'article 678 du Code Civil précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.



Pour ce qui concerne les vues par côté ou les vues obliques, le Code civil (art. 678) interdit l'ouverture des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fond.



Les règles complémentaires du PLU concernant les vues sont précisées dans chaque zone du règlement et s'appliquent aux bâtiments (et aux constructions) positionnés en vis à vis



ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON ÆDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ZONE HUMIDE

L'article L.211-1 du Code de l'Environnement définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire, dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Ces espaces sont porteurs d'une biodiversité faunistique comme floristique, riche et constituent un moyen reconnu permettant le maintien d'un bon état écologique des eaux.



Titre II

Règles et dispositions communes aux zones urbaines

Chapitre 1 : Règles et dispositions applicables à la zone UV

Chapitre 2 : Règles et dispositions applicables à la zone UR

Chapitre 3 : Règles et dispositions applicables à la zone UE

L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve du respect des dispositions du Titre I. Les règles applicables à chaque zone sont organisées en trois sections et neuf articles :

- La section 1 précise la destination des constructions, les usages des sols et natures d'activités. Elle est divisée en trois articles,
 - l'article détaille l'interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - l'article 2 détaille les limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - l'article 3 détaille la mixité fonctionnelle et sociale de la zone
- La section 2 précise les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - l'article 4 détaille l'implantation des constructions
 - l'article 5 détaille les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - l'article 6 détaille les règles de traitement environnemental et paysager des abords des constructions
 - l'article 7 détaille les contraintes liées au stationnement
- La section 3 précise les règles en termes d'équipement et de réseaux
 - l'article 8 précise les règles de desserte des terrains constructibles par les voies publiques ou privées
 - l'article 9 précise les règles de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication



Chapitre 1 :

Règles et dispositions applicables à la zone UV

La zone UV s'articule autour de La place du village et le long de la RD27. Elle englobe les îlots accueillant les éléments et ensembles urbains témoins de la structure rurale et historique du bourg. Elle est caractérisée par un parcellaire issu de l'histoire de la commune présentant généralement des formes profondes et étroites. Ce secteur offre une densité de bâti assez forte et une implantation des constructions en ordre généralement continu à l'alignement des voies qu'il conviendra de pérenniser.

Cette zone est majoritairement réservée aux constructions à usage d'habitation. Elle peut également accueillir des activités de commerces, de bureaux, de services et autres activités économiques qui en sont le complément en termes de mixité fonctionnelle et d'équilibre urbain.

L'organisation urbaine de cette zone doit être renforcée dans un objectif de centralité. Ce renforcement s'effectuera par une densification du tissu, respectueuse de la diversité du bâti et des formes urbaines existantes. L'objectif est de créer et conforter un véritable centre bourg, tant du point de vue des formes que des fonctions urbaines.

Cette zone accueille des éléments remarquables du paysage (éléments de patrimoine liés à l'histoire du bourg) repérés sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est soumise à des contraintes issues du Plan de prévention des risques d'inondation (Plan R.111-3 du 2 novembre 1992 valant PPRI annexé à l'arrêté préfectoral BDSC 2018/24 du 12 février 2019). Il est rappelé que la commune a fait l'objet des arrêtés de catastrophe naturelles (inondation par ruissellement et coulées de boues) en juin 1986 et juin 2021.

Le règlement a pour but de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant. Il vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 (zone UV) : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UV, sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une



caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article 2 (zone UV) : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article UV 2.1 - Sont soumis à des règles particulières :

- Les constructions ou changement d'affectation de constructions existantes à destination d'artisanat à condition que la surface de plancher relative à la nouvelle affectation n'excède pas 200 m² réalisés en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du présent règlement, et que le/les locaux créés respectent l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créées dans la zone UV
- Les constructions ou changement d'affectation de constructions existantes à destination de commerce de détail à condition que la surface de plancher relative à la nouvelle affectation n'excède pas 200 m² réalisés en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du présent règlement, et que le commerce créé respecte l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créées dans la zone UV
- Les constructions ou changement d'affectation de constructions existantes à destination de bureau à condition que la surface de plancher relative à la nouvelle affectation n'excède pas 200 m² réalisés en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du présent règlement, et que les bureaux créés respectent l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créées dans la zone UV
- Les changements d'affectation de constructions existantes à destination d'habitations à condition que l'habitation nouvellement créée respecte l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créées dans la zone UV
- La création d'enseignes, de publicités, de lieux d'expositions ou de vitrines face à la voie publique sera soumise à autorisation spécifique de la mairie
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés

Article UV 2.2 - Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. À ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article UV-5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.



- Des éléments à protéger (vues remarquables et cônes de vue) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Soumise à des risques d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe, la commune est aussi concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI. En conséquence, il est conseillé de procéder à des mesures de prévention sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions, en évitant notamment les sous-sols inondables ainsi que les obstacles au libre écoulement de l'eau
- Lors d'un dépôt de demande d'urbanisme, concernant l'une des zones humides avérées, il conviendra que le pétitionnaire fournisse lors du dépôt de son dossier du droit du sol une étude d'impact démontrant et fournissant la preuve que son projet ne porte pas d'atteinte irréversible ou importante à la zone humide (le pétitionnaire pourra avoir recours à un bureau d'étude pour les projets d'ampleur).
- Toute demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation ou de l'activité qui s'y exerce, d'être sources de nuisances dues notamment au bruit.

Article 3 (zone UV) : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UV, le changement de destination des constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail est autorisé sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement.

Le changement de destination des annexes, quelle que soit la destination habitat, artisanat, commerce, bureaux est autorisé si l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas le taux fixé pour la zone considérée.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 (zone UV) : Implantation des constructions

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Article UV 4.1- Intégration des constructions

Les constructions nouvelles entièrement isolées, ou les constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent, d'une similitude d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.



Article UV 4.2- Emprise au sol des constructions

Pour le calcul de l'emprise au sol en zone UV, on prendra en référence la surface de la partie de l'unité foncière existante comprise dans la zone UV diminuée de la surface des voies d'accès comprises dans cette même zone. La surface de la voie d'accès est calculée selon la formule suivante : longueur x largeur minimale de la voie d'accès à respecter telle que définie dans l'article 8.2. La surface prise en compte s'appellera surface nette de référence, notée SNV.

En zone UV, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, sera limitée à 60 % des 400 premiers m² de la surface nette de référence, auxquels s'ajouteront (si la surface nette SNV excède 400 m²) 10% de la surface nette de référence restante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- L'aménagement sans extension et sans changement d'affectation d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

Article UV 4.3- Hauteurs des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur les niveaux situés au-dessus :

- Soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- Soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions (constructions neuves ou extensions) ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- Cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- Toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

La hauteur maximale autorisée des annexes non attenantes ne doit pas excéder 6m mètres au faîtage et 2,80 m mètres à l'égout de toiture.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article UV 4.4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux voies et emprises publiques
- Aux voies et emprises privées desservant plusieurs unités foncières



Les constructions neuves doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit en retrait minimum de 5 m de l'alignement de la voie, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par des bâtiments ou des clôtures définies à l'article 5 ou par les deux, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

L'implantation des annexes devra être réalisée de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux. Aussi, l'implantation en façade de ces dernières est interdite.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public pour lesquels il n'est pas fixé de règle par rapport aux voies publiques et emprises publiques.
- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait pas les règles de retrait sous réserve :

Article UV 4.5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

Il est rappelé que la jurisprudence considère qu'une fenêtre de toit, comme un vélux, constitue une vue et ce, même s'il y a besoin d'un artifice (type escabeau) pour apercevoir la propriété voisine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 4 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait pas les règles de retrait.



Article UV 4.6- Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait entre-elles égale à 8 m. Cette distance minimum est ramenée à 5 mètres si aucune des 2 façades en vis à vis ne comporte des ouvertures créant des vues.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des constructions ou parties de constructions est une annexe

Article 5 (zone UV) : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le patrimoine de Clairefontaine-en-Yvelines est un atout indéniable quant à l'attractivité du village. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales représentées par les maisons rurales, les maisons de bourg et quelques fermes, et de l'architecture de villégiature de quelques maisons remarquables doit continuer à être préservé et mis en valeur. Ainsi, le règlement est soucieux du respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles sans pour autant exclure une architecture plus contemporaine parfaitement intégrée dans le site.

De manière générale, pour tout nouveau projet, on recherchera l'intégration et on préférera la cohérence à l'exception.

Le projet peut donc être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Pour l'ensemble des constructions, on se reportera plus généralement aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, que ce soit pour les matériaux ou les palettes de couleurs autorisées, pour les menuiseries et les portails, pour les enduits et pour les toitures, en fonction de la typologie de la maison. L'ensemble de ces recommandations sont disponibles sur le site du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, dans la rubrique « Architecture », à l'adresse :

<https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/documentation-telecharger>

Article UV 5.1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

Les murs anciens en pierre existants, repérés et identifiés au document graphique du règlement doivent être restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.



TOITURE ET COUVERTURE

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant sauf si l'ancien type de matériau n'existe plus. Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées. Les lucarnes créées reprennent les dimensions et le style des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau. S'il n'y a pas de lucarne existante, les lucarnes nouvellement créées seront placées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau et devront être conformes aux styles propres à l'Île de France.

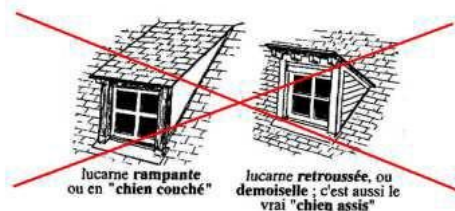
Sont autorisés :

LUCARNES

- Les lucarnes jacobines, capucines, ou pendantes, selon les croquis ci-dessous :



Sont interdits tous les autres types de lucarne (chien assis, chien couché, etc.).



- La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,20 mètres hors tout.
- La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Les châssis doivent être encastrés dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Ils doivent en outre respecter les règles suivantes :

- être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture ;
- avoir des dimensions qui n'excèdent pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut ;
- respecter une distance minimum de 1m entre deux châssis de toit (verticalement ou horizontalement). Il est donc interdit d'accoler plusieurs fenêtres de toit.

FAÇADE – OUVERTURES

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes. . .), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent. . .) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.



En cas de création de baie, celle-ci doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Les volets et les stores en PVC sont proscrits, à l'exception des stores pour les fenêtres de toit.

FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures. . .) sont restaurées à l'identique. La restauration des façades enduites au plâtre est réalisée au mortier de chaux à base de plâtre gros et de chaux grasse, au mortier de chaux aérienne ou au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.

Dans les autres cas, le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

Article UV 5.2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article ne s'imposent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

CONTRAINTES SUR LES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN ALIGNEMENT DE VOIE

Les constructions implantées à l'alignement des voies en prolongement du bâti existant, sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture. . .

LES SOUS-SOLS

Les sous-sols doivent être enterrés, le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 40 cm.

La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 40 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. Cette disposition pourra être adaptée en fonction des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont des formes simples, en harmonie avec les constructions environnantes.



Pour les constructions neuves, autres que les extensions, la façade long-pan des constructions à usage d'habitation principale est significativement plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser 20 mètres sans décrochement significatif.

Dans le cas d'une construction neuve adossée à une construction existante, sur une unité foncière différente, (en limite de propriété), la règle ci-dessus ne s'applique pas. Dans le cas d'une parcelle exiguë, le pétitionnaire devra démontrer que cette règle ne peut s'appliquer.

TOITURE ET COUVERTURE

Généralement, les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à un, deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

Les pentes des appentis et des annexes ne devront pas excéder la pente du bâtiment principal. Les toitures à très faible pente (de 0 à 15°) et les toitures-terrasses sont interdites en zone UV.

Les couvertures doivent être de couleur uniforme en privilégiant les tuiles petit format, soit en tuiles plates traditionnelles (plus de 60 au m²), soit en tuiles mécaniques plates petit moule (22 au m² environ). Les couvertures avec une teinte rouge clair nuancée à brun-rouge seront privilégiées afin d'éviter les tons uniformes et foncés. Les couvertures en ardoises sont autorisées. Les tuiles mécaniques noires sont proscrites.

Les toitures des annexes isolées peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois). Les toitures des annexes attenantes aux bâtiments d'habitation devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment d'habitation.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, etc ...) sont interdites.

Dans tous les cas, et quelle que soit la destination des bâtiments, les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, fibrociment, et les toiles ou plaques shingle.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- Soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges. La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètres hors tout. Les lucarnes nouvellement créées devront être conformes aux styles propres à l'Île de France.

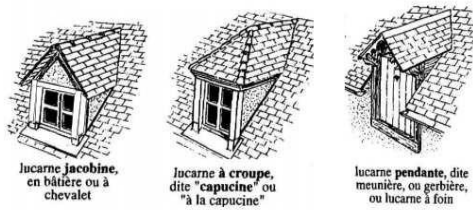


Règlement

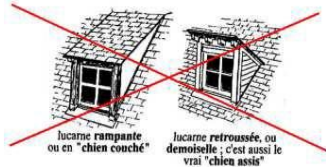
Sont autorisés :

LUCARNES

- Les lucarnes jacobines, capucines, ou pendantes, selon les croquis ci-dessous :



Sont interdits tous les autres types de lucarne (chien assis, chien couché, etc.).



- La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,20 mètres hors tout.
- La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le tiers de la longueur du long pan.

- Soit par des châssis de toit situés dans le plan de la toiture ; ils sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Les châssis de toit nouvellement créés doivent en outre
 - être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture ;
 - avoir des dimensions qui n'excèdent pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut ;

FAÇADE – OUVERTURES

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. . .) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits ou pierrées ou en bardage bois.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries sont talochés, grattés, ou utilisent des techniques plus traditionnelles telles que mentionnées dans le guide couleur du PNR. La couleur de ces enduits devra suivre les recommandations du guide couleur du PNR. On favorisera l'utilisation de matériaux naturels plutôt que l'emploi de peintures de façade.

Les maçonneries en pierre meulière sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles par assises horizontales et joints à fleur de pierre ou recouverts d'un enduit total. Les matériaux traditionnels employés pour les enduits sont le plâtre gros ou le mortier de chaux aérienne éteinte ou chaux



hydraulique naturelle et de sable. Les joints entre les pierres ne doivent être ni creux, ni saillants, ni de couleur sombre.

CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS

Les dépendances (garages, remises, buanderies, abris de jardin, bûchers, abris de piscine, piscines, pergola, abris d'animaux) seront réalisées de préférence en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou en bois, à l'exception de la toiture.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.

Les vérandas, marquises, jardins d'hiver sont admis lorsqu'ils sont le fruit d'une recherche technique et esthétique ; dans ce cas, les pentes peuvent être plus faibles que pour la couverture principale.

Article UV 5.3- Les clôtures

La clôture sur rue est constituée :

- Soit de murs en maçonnerie de meulière ou de moellons dont la hauteur est de 1,80 m maximum et dont la mise en œuvre est identique à celle de la façade. Une hauteur supérieure est admise si le mur assure la continuité d'une clôture existante plus haute.
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,80 m,
 - surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, ou d'un grillage, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange: houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...
 - ou surmonté d'une palissade constituée d'éléments verticaux liés entre eux et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

La hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80

- Soit d'une palissade en bois de 1,80m maximum constituée d'éléments verticaux non jointifs liés entre eux
- Soit d'un grillage métallique de 1,80m maximum doublé d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

Sont proscrits :

- Les clôtures ganivelle type barrière châtaignier,
- les canisses, toile plastifiée, PVC, dalle béton, muret de parpaings non enduit, brande de bruyère ou tout autre ensemble de matériau hétéroclite ou disparate.

Les portails sont en bois ou en métal. La hauteur des piliers ne dépassera pas 2 m. Pour les couleurs autorisées on se reportera aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Une toiture de protection deux pans au-dessus du portail peut être autorisée.

Sur les limites séparatives, les prescriptions sont identiques aux prescriptions concernant les clôtures sur rue, sauf pour les clôtures avec murets, dont la hauteur du muret peut être ramenée à 15cm.

Les clôtures adopteront un nuancier de type vert, gris, noir ou ton pierre le cas échéant.



Les blocs compteurs destinés aux concessionnaires de réseaux sont incorporés de préférence à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Afin de répondre à l'obligation de libre écoulement des eaux et de ruissellement, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer cette fonctionnalité.

Ces prescriptions ne sont applicables qu'en dehors des espaces concernés par les cônes de vue dont l'objet est de préserver les perspectives paysagères remarquables spécifiques du territoire communal. Dans ces espaces concernés par les cônes de vue, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Soit un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, ou d'un grillage, l'ensemble doublé éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut. La hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80.
- Soit un grillage métallique de 1,80m maximum doublée éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut.

Article UV 5.4- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils doivent être implantés de préférence sur les constructions ; Concernant les traceurs (ou capteurs) solaires implantés au sol, ils sont autorisés, sous réserve de ne pas être visibles de la rue ou de la voie publique.
- Dans un but de préservation architecturale et paysagère, l'implantation privilégiera les emplacements peu visibles depuis l'espace public, en privilégiant les annexes.
- En outre, il est recommandé que les panneaux photovoltaïques soient non réfléchissants et de teinte uniforme pour les panneaux et cadres, et que les panneaux soient regroupés, formant une ligne ou un rectangle axé sur la façade et disposés au plus près de la gouttière.
- Afin de réduire le contraste de teinte en toiture créant un point d'appel visuel dans le paysage, il est recommandé d'utiliser des tuiles solaires de teinte rouge terre cuite.
- La zone UV constituant le cœur historique du village, les projets de construction, équipés de capteurs photovoltaïques, seront soumis à l'avis de l'ABF.

On se reportera plus généralement aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, pour l'intégration architecturale des capteurs solaires, à l'adresse :

https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/fiche_conseil_technique.pdf

ou <https://www.calameo.com/books/000175921c6b71d2e4bd2>

Les éoliennes domestiques ne sont pas admises en zone UV.



Article UV 5.5- Qualité environnementale

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique. Ils ne peuvent pas être installés sur la façade côté rue principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

ANTENNES PARABOLIQUES

L'installation d'antennes paraboliques sera soumise à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible- ou la moins visible possible- depuis l'espace public.

On privilégiera la fibre si le quartier ou la rue en sont équipés.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront répondre aux normes en vigueur et prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Dans la mesure du possible :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Ces systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.



Article 6 (zone UV) : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

SURFACES ÉCO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima 25 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à un espace vierge de toute construction hors réseau.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite herbacée), des arbustes (arbustive) et des arbres (arborée). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10 % de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière. Les haies, bosquets, alignements d'arbre, espaces végétalisés, jardins... seront conservés afin de maintenir la qualité biologique du milieu, permettre l'infiltration et limiter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des zones des domaines privés ou publics.

MARGE DE REcul

À l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux.

AIRES DE STATIONNEMENT EN SURFACE

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article 7 (zone UV) : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est aussi applicable pour les aménagements des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.



Article UV 7.1- Stationnement des véhicules motorisés

MODALITES

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les places de stationnement extérieures, quelque-soit la destination de la construction, seront réalisées avec des matériaux perméables type « evergreen ».

NORMES DE STATIONNEMENT

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Au minimum 20% des places sont concernées par ce pré-équipement.



Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Le nombre de places à créer sera étudié en fonction de l'activité de l'établissement, au cas par cas. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Article UV 7.2- Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

STATIONNEMENT DES VELOS

Un espace réservé pouvant accueillir des vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra. . .) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective

La norme est de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².



Construction à destination de bureaux

La norme est que l'espace possède une surface adaptée aux effectifs prévisionnels.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics

La norme est que l'espace possède une surface adaptée à l'activité et aux effectifs prévisionnels.

LOCAUX POUSETTES

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

Section 3 - équipements et réseaux

Article 8 (zone UV) : Desserte par les voies publiques ou privées

Article UV 8.1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour toute nouvelle construction, les portails donnant sur la voie publique seront installés en retrait de l'alignement de façon à permettre le stationnement ou l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Plus particulièrement, et pour ce qui concerne la voirie départementale :

- les portails d'accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.
- pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD27, RD29 et RD72), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (service Voirie, unité études et travaux) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrance de permission de voirie par ce même service.

Article UV 8.2- Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques ou privées

Il est rappelé que toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant



à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	< 40 m			> 40 m
	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Nombre de logements desservis				
Largeur de chaussée minimale à respecter	4,0 m	5 m	5 m	5 m

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Par ailleurs, dans le cas d'une servitude de passage, un terrain résultant d'une division ne sera constructible que si la voie d'accès respecte les dispositions de cet article.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article 9 (zone UV) : Desserte par les réseaux

Article UV 9.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article UV 9.2- Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



Article UV 9.3- Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle, avec pour objectif le zéro rejet.

Afin de renforcer la stabilité des sols, le coefficient d'infiltration ne pourra être inférieur à 0,7

Lorsque l'infiltration est jugée insuffisante, le projet doit gérer les eaux pluviales via les espaces verts ou via des ouvrages fondés sur la nature.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter la prescription de traitement des eaux pluviales à la parcelle est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont privilégiés aux autres solutions.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de caractéristique exceptionnelle.

Des contrôles sont réalisés par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Le débit de fuite devra être conforme au règlement des collectivités le plus contraignant (SAGE, RT78 ou commune de Clairefontaine).

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques conformes aux dispositions et règles du SAGE en vigueur. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement du SAGE en vigueur.

Article UV 9.4 - Desserte électrique et desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Article UV 9.5- Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



Chapitre 2 :

Règles et dispositions applicables à la zone UR

La zone UR correspond aux secteurs d'extension urbaine situés en continuité du bourg dans lesquels les constructions sont plus diffuses avec une densité de bâti plus faible qu'au cœur du bourg.

Cette zone est réservée aux constructions à usage exclusif d'habitation individuelle, de service et autres activités économiques qui en sont le complément. Il s'agit dans l'avenir de conforter la vocation résidentielle de cette zone.

Cette zone est constituée de deux secteurs :

- UR1 correspondant à des secteurs d'extension urbaine, majoritairement situés en continuité du bourg ;
- UR2 correspondant à des extensions de second rang constituées d'opérations plus diffuses et individuelles.

Section 1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 (zone UR) : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UR, sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.



Article 2 (zone UR) : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article UR 2.1- Sont soumis à des règles particulières :

- Les constructions ou changement d'affectation de constructions existantes à destination d'artisanat à condition que la surface de plancher relative à la nouvelle affectation n'excède pas 200 m² réalisés en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du présent règlement, et que le/les locaux créés respectent l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créés dans la zone UR
- Les constructions ou changement d'affectation de constructions existantes à destination de commerce de détail à condition que la surface de plancher relative à la nouvelle affectation n'excède pas 150 m² réalisés en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du présent règlement, et que le commerce créé respecte l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créés dans la zone UR
- Les constructions ou changement d'affectation de constructions existantes à destination de bureau à condition que la surface de plancher relative à la nouvelle affectation n'excède pas 200 m² réalisés en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du présent règlement, et que les bureaux créés respectent l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créés dans la zone UR
- Les changements d'affectation de constructions existantes à destination d'habitations à condition que l'habitation nouvellement créée respecte l'ensemble des dispositions applicables aux nouvelles habitations/constructions créés dans la zone UR
- La création d'enseignes, de publicités, de lieux d'expositions ou de vitrines face à la voie publique sera soumise à autorisation spécifique de la mairie
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils correspondent à un usage domestique.

Article UR 2.2- Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. À ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article UR-5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments à protéger (vues remarquables et cônes de vue) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.



- Soumise à des risques d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe, la commune est aussi concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI. En conséquence, il est conseillé de procéder à des mesures de prévention sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions, en évitant notamment les sous-sols inondables ainsi que les obstacles au libre écoulement de l'eau
- Lors d'un dépôt de demande d'urbanisme, concernant l'une des zones humides avérées, il conviendra que le pétitionnaire fournisse lors du dépôt de son dossier du droit du sol une étude d'impact démontrant et fournissant la preuve que son projet ne porte pas d'atteinte irréversible ou importante à la zone humide (le pétitionnaire pourra avoir recours à un bureau d'étude pour les projets d'ampleur).
- Toute demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation ou de l'activité qui s'y exerce, d'être sources de nuisances dues notamment au bruit.

Article 3 (zone UR) : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UR, le changement de destination des constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail est autorisé sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement.

Le changement de destination des annexes, quel que soit la destination (habitat, commerce, artisanat, bureaux) est autorisé si l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas le taux fixé pour la zone considérée.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 (zone UR) : Implantation des constructions

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Article UR 4.1- Intégration des constructions

Les constructions nouvelles entièrement isolées ou les constructions s'insérant dans un milieu bâti doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent, d'une similitude d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

Article UR 4.2- Emprise au sol des constructions

Pour le calcul de l'emprise au sol en UR (1 ou 2), on prendra en référence la surface de la partie de l'unité foncière existante comprise dans la zone UR (1 ou 2) diminuée de la surface des voies d'accès comprises dans cette même zone. La surface de la voie d'accès est calculée selon la formule suivante : longueur x largeur minimale de la voie d'accès à respecter telle que définie dans l'article 8.2.



La surface prise en compte s'appellera surface nette de référence, notée SNR1.

Un principe équivalent s'applique pour le calcul de l'emprise au sol en UR2, à partir de la surface nette de référence, notée SNR2.

- En zone UR1, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, sera limitée à 35 % des 700 premiers m² de la surface nette de référence, auxquels s'ajouteront (si la surface nette SNR1 excède 700 m²) 10% de la surface nette de référence restante.
- En zone UR2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, sera limitée à 30 % des 700 premiers m² de la surface nette de référence, auxquels s'ajouteront (si la surface nette SNR2 excède 700 m²) 10% de la surface nette de référence restante.

Par ailleurs, aucune construction nouvelle ne devra excéder 200 m² d'emprise au sol en UR2.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- L'aménagement sans extension et sans changement d'affectation d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

Article UR 4.3- Hauteurs des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur les niveaux situés au-dessus :

- Soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- Soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions (constructions neuves ou extensions) ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage, 6,50 m à l'acrotère pour les toits terrasses et 6 mètres à l'égout de toiture.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- Cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- Toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

La hauteur maximale autorisée des annexes non attenantes ne doit pas excéder 6m mètres au faîtage et 2,80 m mètres à l'égout de toiture ou 3,20 m à l'acrotère pour les annexes avec toits terrasses.

La hauteur maximale autorisée des constructions neuves pour les bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est portée à 12 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.



Article UR 4.4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux voies et emprises publiques
- Aux voies et emprises privées desservant plusieurs unités foncières

Les constructions neuves doivent s'implanter à 5m minimum de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

L'implantation des annexes devra être réalisée de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux. Aussi, l'implantation en façade de ces dernières est interdite.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone..
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public pour lesquels il n'est pas fixé de règle par rapport aux voies publiques et emprises publiques.
- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait pas les règles de retrait.

Article UR 4.5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UR1, les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou deux limites séparatives latérales ;
- ou en retrait de ces dernières.

En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 2,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

En UR2, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, avec :

- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

Il est rappelé que la jurisprudence considère qu'une fenêtre de toit , comme un vélux, constitue une vue et ce, même s'il y a besoin d'un artifice (type escabeau) pour apercevoir la propriété voisine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone-
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 4 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues,



- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait pas les règles de retrait.

Article UR 4.6- Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait entre-elles égale à 10 m. Cette distance minimum est ramenée à 5 mètres si aucune des 2 façades en vis à vis ne comporte des ouvertures créant des vues.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des constructions ou parties de constructions est une annexe

Article 5 (zone UR) : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le patrimoine de Clairefontaine-en-Yvelines est un atout indéniable quant à l'attractivité du village. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales représentées par les maisons rurales, les maisons de bourg et quelques fermes, et de l'architecture de villégiature de quelques maisons remarquables doit continuer à être préservé et mis en valeur. Ainsi, le règlement est soucieux du respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles sans pour autant exclure une architecture plus contemporaine parfaitement intégrée dans le site.

De manière générale, pour tout nouveau projet, on recherchera l'intégration et on préférera la cohérence à l'exception.

Le projet peut donc être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Pour l'ensemble des constructions, on se reportera plus généralement aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, que ce soit pour les matériaux ou les palettes de couleurs autorisées pour les menuiseries et les portails, pour les enduits et pour les toitures, en fonction de la typologie de la maison. L'ensemble de ces recommandations sont disponibles sur le site du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, dans la rubrique « Architecture », à l'adresse :

<https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/documentation-telecharger>

Article UR 5.1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

Les murs anciens en pierre existants, repérés et identifiés au document graphique du règlement doivent être restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.



TOITURE ET COUVERTURE

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant sauf si l'ancien type de matériau n'existe plus. Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées. Les lucarnes créées reprennent les dimensions et le style des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau. S'il n'y a pas de lucarne existante, les lucarnes nouvellement créées seront placées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau et devront être conformes aux styles propres à l'Île de France.

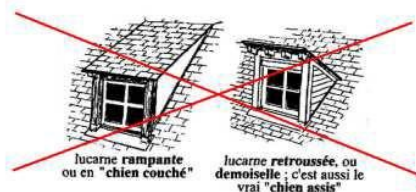
Sont autorisés :

LUCARNES

- Les lucarnes jacobines, capucines, ou pendantes, selon les croquis ci-dessous :



Sont interdits tous les autres types de lucarne (chien assis, chien couché, etc.).



- La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,20 mètres hors tout.
- La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Les châssis doivent être encastrés dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Ils doivent en outre respecter les règles suivantes :

- être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture ;
- avoir des dimensions qui n'excèdent pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut ;
- respecter une distance minimum de 1m entre deux châssis de toit (verticalement ou horizontalement). Il est donc interdit d'accoler plusieurs fenêtres de toit.

FAÇADE – OUVERTURES

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes. . .), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent. . .) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, celle-ci doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un



trumeau. Les volets et les stores en PVC sont proscrits, à l'exception des stores pour les fenêtres de toit.

FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures. . .) sont restaurées à l'identique. La restauration des façades enduites au plâtre est réalisée au mortier de chaux à base de plâtre gros et de chaux grasse, au mortier de chaux aérienne ou au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.

Dans les autres cas, le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

Article UR 5.2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article ne s'imposent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

CONTRAINTES SUR LES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN ALIGNEMENT DE VOIE

Les constructions implantées à l'alignement des voies en prolongement du bâti existant, sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture. . .

LES SOUS-SOLS

Les sous-sols doivent être enterrés, le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 40 cm.

La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 40 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. Cette disposition pourra être adaptée en fonction des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Les constructions ont des formes simples, en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour les constructions neuves, autres que les extensions, la façade long-pan des constructions à usage d'habitation principale est significativement plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser 20 mètres sans décrochement significatif.

Dans le cas d'une construction neuve adossée à une construction existante, sur une unité foncière différente, (en limite de propriété), la règle ci-dessus ne s'applique pas.

TOITURE ET COUVERTURE

Généralement, les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à un, deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal. Les toits à très faible pente (de 0 à 15°) seront assimilés à des toitures terrasses.

Les pentes des appentis et des annexes ne devront pas excéder la pente du bâtiment principal.

Les toitures à très faible pente (de 0 à 15°) et les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve que :

- elles soient situées à une distance minimale de 30 m de la RD27
- elles soient situées par rapport à la limite séparative à une distance minimale égale à la hauteur maximale de la construction

Les couvertures doivent être de couleur uniforme en privilégiant les tuiles petit format, soit en tuiles plates traditionnelles (plus de 60 au m²), soit en tuiles mécaniques plates petit moule (22 au m² environ). Les couvertures en ardoises sont autorisées. Les tuiles mécaniques noires sont proscrites.

Les toitures des annexes isolées peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois). Les toitures des annexes attenantes aux bâtiments d'habitation devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment d'habitation.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, etc ...) sont interdites.

Dans tous les cas, et quelle que soit la destination des bâtiments, les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, fibrociment, et les toiles ou plaques shingle.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture, sauf sur les toits terrasse.



OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- Soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges. La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètres hors tout. Les lucarnes nouvellement créés devront être conformes aux styles propres à l'Île de France.

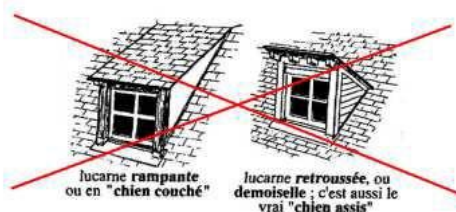
Sont autorisés :

LUCARNES

- Les lucarnes jacobines, capucines, ou pendantes, selon les croquis ci-dessous :



Sont interdits tous les autres types de lucarne (chien assis, chien couché, etc.).



- La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,20 mètres hors tout.
- La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le tiers de la longueur du long pan.

- Soit par des châssis de toit situés dans le plan de la toiture ; ils sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Les châssis de toit nouvellement créés doivent en outre
 - être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture ;
 - avoir des dimensions qui n'excèdent pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut ;

FAÇADE – OUVERTURES

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. . .) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits ou pierrées ou en bardage bois.



Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries sont talochés, grattés, ou utilisent des techniques plus traditionnelles telles que mentionnées dans le guide couleur du PNR. La couleur de ces enduits devra suivre les recommandations du guide couleur du PNR. On favorisera l'utilisation de matériaux naturels plutôt que l'emploi de peintures de façade.

Les maçonneries en pierre meulière sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles par assises horizontales et joints à fleur de pierre ou recouverts d'un enduit total. Les matériaux traditionnels employés pour les enduits sont le plâtre gros ou le mortier de chaux aérienne éteinte ou chaux hydraulique naturelle et de sable. Les joints entre les pierres ne doivent être ni creux, ni saillants, ni de couleur sombre.

CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS

Les dépendances (garages, remises, buanderies, abris de jardin, bûchers, abris de piscine, piscines, pergola, abris d'animaux) seront réalisées de préférence en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou en bois, à l'exception de la toiture.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.

Les vérandas, marquises, jardins d'hiver sont admis lorsqu'ils sont le fruit d'une recherche technique et esthétique ; dans ce cas, les pentes peuvent être plus faibles que pour la couverture principale.

Article UR 5.3- Les clôtures

La clôture sur rue est constituée :

- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,80 m,
 - surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, ou d'un grillage, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange: houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...
 - ou surmonté d'une palissade constituée d'éléments verticaux liés entre eux et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80
- Soit d'une palissade en bois de 1,80m maximum constituée d'éléments verticaux non jointifs liés entre eux
- Soit d'un grillage métallique de 1,80m maximum doublé d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

Sont proscrits :

- Les clôtures ganivelle type barrière châtaignier,
- les canisses, toile plastifiée, PVC, dalle béton, muret de parpaings non enduit, brande de bruyère ou tout autre ensemble de matériau hétéroclite ou disparate.



Les portails sont en bois ou en métal. La hauteur des piliers ne dépassera pas 2 m. Pour les couleurs autorisées on se reportera aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Une toiture de protection deux pans au-dessus du portail peut être autorisée.

Sur les limites séparatives, les prescriptions sont identiques aux prescriptions concernant les clôtures sur rue, sauf pour les clôtures avec murets, dont la hauteur du muret peut être ramenée à 15cm.

Les clôtures adopteront un nuancier de type vert, gris, noir ou ton pierre le cas échéant.

Les blocs compteurs destinés aux concessionnaires de réseaux sont incorporés de préférence à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Afin de répondre à l'obligation de libre écoulement des eaux et de ruissellement, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer cette fonctionnalité.

Ces prescriptions ne sont applicables qu'en dehors des espaces concernés par les cônes de vue dont l'objet est de préserver les perspectives paysagères remarquables spécifiques du territoire communal. Dans ces espaces concernés par les cônes de vue, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Soit un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, ou d'un grillage, l'ensemble doublé éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut. La hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80.
- Soit un grillage métallique de 1,80m maximum doublé éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut.

Article UR 5.4- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils doivent être implantés de préférence sur les constructions ; Concernant les traceurs (ou capteurs) solaires implantés au sol, ils sont autorisés, sous réserve de ne pas être visibles de la rue ou de la voie publique.
- Dans un but de préservation architecturale et paysagère, l'implantation privilégiera les emplacements peu visibles depuis l'espace public, en privilégiant les annexes et les toitures plates.
- En outre, il est recommandé que les panneaux photovoltaïques soient non réfléchissants et de teinte uniforme pour les panneaux et cadres, et que les panneaux soient regroupés, formant une ligne ou un rectangle axé sur la façade et disposés au plus près de la gouttière.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.



Article UR 5.5- Qualité environnementale

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique. Ils ne peuvent pas être installés sur la façade côté rue principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

ANTENNES PARABOLIQUES

L'installation d'antennes paraboliques sera soumise à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible- ou la moins visible possible- depuis l'espace public.

On privilégiera la fibre si le quartier ou la rue en sont équipés.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront répondre aux normes en vigueur et prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Dans la mesure du possible :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Ces systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.



Article 6 (zone UR) : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

SURFACES ÉCO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima, 30% de la superficie de l'unité foncière en UR1 et 35% de la superficie de l'unité foncière en UR2. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à un espace vierge de toute construction hors réseau.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite herbacée), des arbustes (arborescente) et des arbres (arborée). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10 % de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière. Les haies, bosquets, alignements d'arbre, espaces végétalisés, jardins... seront conservés afin de maintenir la qualité biologique du milieu, permettre l'infiltration et limiter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des zones des domaines privés ou publics.

MARGE DE REcul

À l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux.

AIRES DE STATIONNEMENT EN SURFACE

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article 7 (zone UR) : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est aussi applicable pour les aménagements des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation



(logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

Article UR 7.1- Stationnement des véhicules motorisés

MODALITES

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les places de stationnement extérieures, quelque-soit la destination de la construction, seront réalisées avec des matériaux perméables type « evergreen ».

NORMES DE STATIONNEMENT

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des



véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Au minimum 20% des places sont concernées par ce pré-équipement.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Le nombre de places à créer sera étudié en fonction de l'activité de l'établissement, au cas par cas. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Article UR 7.2- Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

STATIONNEMENT DES VELOS

Un espace réservé pouvant accueillir des vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra. . .) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.



Construction à destination d'habitation collective

La norme est de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux

La norme est que l'espace possède une surface adaptée aux effectifs prévisionnels.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics

La norme est que l'espace possède une surface adaptée à l'activité et aux effectifs prévisionnels.

LOCAUX POUSETTES

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

Section 3- équipements et réseaux

Article 8 (zone UR) : Desserte par les voies publiques ou privées

Article UR 8.1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour toute nouvelle construction, les portails donnant sur la voie publique seront installés en retrait de l'alignement de façon à permettre le stationnement ou l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Plus particulièrement, et pour ce qui concerne la voirie départementale :

- les portails d'accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.
- pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD27, RD29 et RD72), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (service Voirie, unité études et travaux) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrance de permission de voirie par ce même service.



Article UR 8.2- Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques ou privées

Il est rappelé que toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	< 40 m			> 40 m
	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Largeur de chaussée minimale à respecter	4,0 m	5 m	5 m	5 m

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Par ailleurs, dans le cas d'une servitude de passage, un terrain résultant d'une division ne sera constructible que si la voie d'accès respecte les dispositions de cet article.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article 9 (zone UR) : Desserte par les réseaux

Article UR 9.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



Article UR 9.2- Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article UR 9.3- Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle, avec pour objectif le zéro rejet.

Afin de renforcer la stabilité des sols, le coefficient d'infiltration ne pourra être inférieur à 0,7

Lorsque l'infiltration est jugée insuffisante, le projet doit gérer les eaux pluviales via les espaces verts ou via des ouvrages fondés sur la nature.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter la prescription de traitement des eaux pluviales à la parcelle est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont privilégiés aux autres solutions.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de caractéristique exceptionnelle.

Des contrôles sont réalisés par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Le débit de fuite devra être conforme au règlement des collectivités le plus contraignant (SAGE, RT78 ou commune de Clairefontaine).

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques conformes aux préconisations et règles du SAGE en vigueur. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement du SAGE en vigueur.



Article UR 9.4- Desserte électrique et desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Article UR 9.5- Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



Chapitre 3 :

Règles et dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond aux secteurs d'extension à vocation d'équipements collectifs publics ou privés.

Section 1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 (zone UE) : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UE, sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article 2 (zone UE) : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article UE 2.1- Usages, affectations, constructions et activités soumis à des règles particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions et installations ou changement d'affectation de constructions existantes à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, publics ou privés (constructions nouvelles et extensions), qui appartiennent aux domaines des loisirs, du sport, de la santé, ou de la vie sociale ou culturelle :
 - équipements nécessaires à l'exercice d'activité sportive, tribunes, vestiaires, salles de rencontre et réception, dispositifs divers d'éclairage ;
 - locaux pour activités médicales, de soins ou d'hébergement de personnes âgées ;
 - équipements de loisirs, de jeux, de détente ;
 - équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants ;



- équipements socio-culturels et sanitaires ;
- Aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations collectives ;
- Les dépôts et stockages de matériaux à condition que ceux-ci soient nécessaires à la gestion et l'exploitation des équipements autorisés et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des sites et paysages ;
- La construction ou l'aménagement de surfaces pour des équipements divers de service public tels qu'une station d'épuration ou des locaux à destination des services techniques de la municipalité.

Article UE 2.2- Protections, risques, nuisances

- Soumise à des risques d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe, la commune est aussi concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI. En conséquence, il est conseillé de procéder à des mesures de prévention sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions, en évitant notamment les sous-sols inondables ainsi que les obstacles au libre écoulement de l'eau
- Lors d'un dépôt de demande d'urbanisme, concernant l'une des zones humides avérées, il conviendra que le pétitionnaire fournisse lors du dépôt de son dossier du droit du sol une étude d'impact démontrant et fournissant la preuve que son projet ne porte pas d'atteinte irrémédiable ou importante à la zone humide (le pétitionnaire pourra avoir recours à un bureau d'étude pour les projets d'ampleur).
- Toute demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation ou de l'activité qui s'y exerce, d'être sources de nuisances dues notamment au bruit.

Article 3 (zone UE) : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 (zone UE) : Implantation des constructions

Article UE 4.1- Intégration des constructions

L'intégration des constructions dans l'environnement constituera un critère essentiel de recevabilité. Les autorisations à construire dans le cadre d'un projet d'intérêt général seront étudiées et accordées au cas par cas.



Article UE 4.2- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone, telle que définie sur le plan de zonage sauf pour les constructions ou aménagement d'un cimetière ou d'une station d'épuration pour lesquels il n'est pas fixé de limite. Les autorisations à construire ainsi que des dérogations particulières demandées dans le cadre d'un projet d'intérêt général seront étudiées et accordées au cas par cas.

Article UE 4.3- Hauteurs des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur les niveaux situés au-dessus :

- Soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- Soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions (constructions neuves ou extensions) ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, 9,50 m à l'acrotère pour les toits terrasses et 9 mètres à l'égout de toiture.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- Cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- Toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

La hauteur maximale autorisée des annexes non attenantes ne doit pas excéder 6m mètres au faîtage et 2,80 m mètres à l'égout de toiture ou de 3,20 m à l'acrotère pour les annexes avec toits terrasses.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article UE 4.4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique,
- Aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Les constructions doivent être édifiées sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 5 m

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait



pas les règles de retrait.

Article UE 4.5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10m des limites séparatives. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.
- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait pas les règles de retrait.

Article UE 4.6- Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même unité foncière

sans objet

Article 5 (zone UE) : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le patrimoine de Clairefontaine-en-Yvelines est un atout indéniable quant à l'attractivité du village. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales représentées par les maisons rurales, les maisons de bourg et quelques fermes, et de l'architecture de villégiature de quelques maisons remarquables doit continuer à être préservé et mis en valeur. Ainsi, le règlement est soucieux du respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles sans pour autant exclure une architecture plus contemporaine parfaitement intégrée dans le site.

De manière générale, pour tout nouveau projet, on recherchera l'intégration et on préférera la cohérence à l'exception.

Le projet peut donc être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Pour l'ensemble des constructions, on se reportera plus généralement aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, que ce soit pour les matériaux ou les palettes de couleurs autorisées, pour les menuiseries et les portails, pour les enduits et pour les toitures, en fonction de la typologie de la maison. L'ensemble de ces recommandations sont disponibles sur le site du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, dans la rubrique « Architecture », à l'adresse :

<https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/documentation-telecharger>



Article UE 5.1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sans objet.

Article UE 5.2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article ne s'imposent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

CONTRAINTES SUR LES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN ALIGNEMENT DE VOIE

Les constructions implantées à l'alignement des voies en prolongement du bâti existant, sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faitage, mur de clôture. . .

LES SOUS-SOLS

Les sous-sols doivent être enterrés, le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 40 cm.

La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 40 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. Cette disposition pourra être adaptée en fonction des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont des formes simples sans ornementation superflue.

TOITURE ET COUVERTURE

Généralement, les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à un, deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal. Les toits à très faible pente (de 0 à 15°) seront assimilés à des toitures terrasses.

Les pentes des appentis et des annexes ne devront pas excéder la pente du bâtiment principal.

Les toitures à très faible pente (de 0 à 15°) et les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que :

- elles soient situées à une distance minimale de 30 m de la RD27
- elles soient situées par rapport à la limite séparative à une distance minimale égale à la hauteur maximale de la construction



Les couvertures doivent être de couleur uniforme en privilégiant les tuiles petit format, soit en tuiles plates traditionnelles (plus de 60 au m²), soit en tuiles mécaniques plates petit moule (22 au m² environ). Les couvertures en ardoises sont autorisées. Les tuiles mécaniques noires sont proscrites.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, etc ...) sont interdites.

Dans tous les cas, et quelle que soit la destination des bâtiments, les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, fibrociment, et les toiles ou plaques shingle.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture, sauf sur les toits terrasse.

OUVERTURES EN TOITURE

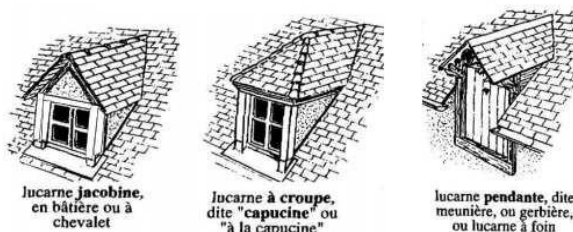
Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- Soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges. La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètres hors tout. Les lucarnes nouvellement créées devront être conformes aux styles propres à l'Île de France.

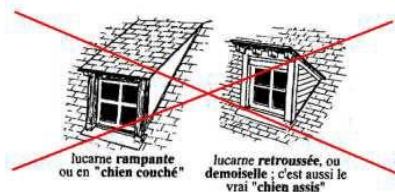
Sont autorisés :

LUCARNES

- Les lucarnes jacobines, capucines, ou pendantes, selon les croquis ci-dessous :



Sont interdits tous les autres types de lucarne (chien assis, chien couché, etc.).



- La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,20 mètres hors tout.
- La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le tiers de la longueur du long pan.

- Soit par des châssis de toit situés dans le plan de la toiture ; ils sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Les châssis de toit nouvellement créés doivent en outre
 - être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture ;
 - avoir des dimensions qui n'excèdent pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut ;



FAÇADE – OUVERTURES

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. . .) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits ou pierrées ou en bardage bois.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries sont talochés, grattés, ou utilisent des techniques plus traditionnelles telles que mentionnées dans le guide couleur du PNR. La couleur de ces enduits devra suivre les recommandations du guide couleur du PNR. On favorisera l'utilisation de matériaux naturels plutôt que l'emploi de peintures de façade.

Les maçonneries en pierre meulière sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles par assises horizontales et joints à fleur de pierre ou recouverts d'un enduit total. Les matériaux traditionnels employés pour les enduits sont le plâtre gros ou le mortier de chaux aérienne éteinte ou chaux hydraulique naturelle et de sable. Les joints entre les pierres ne doivent être ni creux, ni saillants, ni de couleur sombre.

Article UE 5.3- Les clôtures

La clôture sur rue est constituée :

- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,80 m,
 - surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, ou d'un grillage, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange: houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...
 - ou surmonté d'une pallissade constituée d'éléments verticaux liés entre eux et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80

- Soit d'une palissade en bois de 1,80m maximum constituée d'éléments verticaux non jointifs liés entre eux
- Soit d'un grillage métallique de 1,80m maximum doublé d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...
- Soit de lisses horizontales fixées à des poteaux bois. La hauteur des poteaux ne devant pas excéder 1m20, le nombre préférable de lisses étant égal à deux.

Sont proscrits :

- Les clôtures ganivelle type barrière châtaignier,
- les canisses, toile plastifiée, PVC, dalle béton, muret de parpaings non enduit, brande de bruyère ou tout autre ensemble de matériau hétéroclite ou disparate.



Les portails sont en bois ou en métal. La hauteur des piliers ne dépassera pas 2 m. Pour les couleurs autorisées on se reportera aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Une toiture de protection deux pans au-dessus du portail peut être autorisée.

Sur les limites séparatives, les prescriptions sont identiques aux prescriptions concernant les clôtures sur rue, sauf pour les clôtures avec murets, dont la hauteur du muret peut être ramenée à 15cm.

Les clôtures adopteront un nuancier de type vert, gris, noir ou ton pierre le cas échéant.

Les blocs compteurs destinés aux concessionnaires de réseaux sont incorporés de préférence à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Afin de répondre à l'obligation de libre écoulement des eaux et de ruissellement, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer cette fonctionnalité.

Ces prescriptions ne sont applicables qu'en dehors des espaces concernés par les cônes de vue dont l'objet est de préserver les perspectives paysagères remarquables spécifiques du territoire communal. Dans ces espaces concernés par les cônes de vue, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Soit un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, ou d'un grillage, l'ensemble doublé éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut. La hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80.
- soit un grillage métallique de 1,80m maximum doublée éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut.

Article UE 5.4- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils doivent être implantés de préférence sur les constructions ; Concernant les traceurs (ou capteurs) solaires implantés au sol, ils sont autorisés, sous réserve de ne pas être visibles de la rue ou de la voie publique.
- En outre, il est recommandé que les panneaux photovoltaïques soient non réfléchissants et de teinte uniforme pour les panneaux et cadres, et que les panneaux soient regroupés, formant une ligne ou un rectangle axé sur la façade et disposés au plus près de la gouttière.

Les éoliennes sont autorisées en zone UE s pour un usage domestique ou pour la stricte alimentation d'un équipement particulier. Elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat. Les projets d'éolienne seront étudiés au cas par cas, et pourront être refusés s'il demeure un doute sur les nuisances visuelles ou sonores qu'elles pourraient créer.

La hauteur de l'éolienne, qu'elle soit intégrée à un bâtiment ou non, ne devra pas excéder 12 m.

Article UE 5.5- Qualité environnementale

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique. Ils ne peuvent pas être installés sur la façade côté rue principale.



Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

ANTENNES PARABOLIQUES

L'installation d'antennes paraboliques sera soumise à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible- ou la moins visible possible- depuis l'espace public.

On privilégiera la fibre si le quartier ou la rue en sont équipés.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront répondre aux normes en vigueur et prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Dans la mesure du possible :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Ces systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Article 6 (zone UE) : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

SURFACES ÉCO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima 25% de la superficie de l'unité foncière en UE. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à un espace vierge de toute construction hors réseau.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite herbacée), des arbustes (arborescente) et des arbres (arborée). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10 % de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière. Les haies, bosquets, alignements d'arbre, espaces végétalisés, jardins... seront conservés



afin de maintenir la qualité biologique du milieu, permettre l'infiltration et limiter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des zones des domaines privés ou publics.

MARGE DE REcul

À l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article 7 (zone UE) : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est aussi applicable pour les aménagements des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

Article UE 7.1- Stationnement des véhicules motorisés

MODALITES

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Les places de stationnement extérieures, quelque-soit la destination de la construction, seront réalisées avec des matériaux perméables type « evergreen ».



NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places doit correspondre aux besoins créés par l'équipement, en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Article UE 7.2- Stationnement des véhicules non motorisés

Le nombre de places doit correspondre aux besoins créés par l'équipement, en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Section 3- équipements et réseaux

Article 8 (zone UE) : Desserte par les voies publiques ou privées

Article UE 8.1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour toute nouvelle construction, les portails donnant sur la voie publique seront installés en retrait de l'alignement de façon à permettre le stationnement ou l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Plus particulièrement, et pour ce qui concerne la voirie départementale :

- les portails d'accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.
- pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD27, RD29 et RD72), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (service Voirie, unité études et travaux) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrance de permission de voirie par ce même service.

Article UE 8.2- Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques ou privées

Il est rappelé que toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	< 40 m			> 40 m
	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Largeur de chaussée minimale à respecter	4,0 m	5 m	5 m	5 m

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Par ailleurs, dans le cas d'une servitude de passage, un terrain résultant d'une division ne sera constructible que si la voie d'accès respecte les dispositions de cet article.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article 9 (zone UE) : Desserte par les réseaux

Article UE 9.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article UE 9.2- Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



Article UE 9.3- Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle, avec pour objectif le zéro rejet.

Afin de renforcer la stabilité des sols, le coefficient d'infiltration ne pourra être inférieur à 0,7

Lorsque l'infiltration est jugée insuffisante, le projet doit gérer les eaux pluviales via les espaces verts ou via des ouvrages fondés sur la nature.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter la prescription de traitement des eaux pluviales à la parcelle est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont privilégiés aux autres solutions.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de caractéristique exceptionnelle.

Des contrôles sont réalisés par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Le débit de fuite devra être conforme au règlement des collectivités le plus contraignant (SAGE, RT78 ou commune de Clairefontaine).

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques conformes aux préconisations et règles du SAGE en vigueur. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement du SAGE en vigueur.

Article UE 9.4- Desserte électrique et desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Article UE 9.5 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



Titre III

Règles et dispositions communes aux zones à protéger

Chapitre unique : Règles et dispositions applicables à la zone N

L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve du respect des dispositions du Titre I. Les règles applicables à chaque zone sont organisées en trois sections et neuf articles :

- La section 1 précise la destination des constructions, les usages des sols et natures d'activités. Elle est divisée en trois articles,
 - l'article 1 détaille l'interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - l'article 2 détaille les limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - l'article 3 détaille la mixité fonctionnelle et sociale de la zone
- La section 2 précise les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - l'article 4 détaille l'implantation des constructions
 - l'article 5 détaille les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - l'article 6 détaille les règles de traitement environnemental et paysager des abords des constructions
 - l'article 7 détaille les contraintes liées au stationnement
- La section 3 précise les règles en termes d'équipement et de réseaux
 - l'article 8 précise les règles de desserte des terrains constructibles par les voies publiques ou privées
 - l'article 9 précise les règles de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication



Chapitre 1 :

Règles et dispositions applicables à la zone N

La zone N est une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

En Forêt de Protection, conformément à l'article L.141-2 du code Forestier, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit.

En zone N, le principe est celui de l'inconstructibilité, dans un souci de sauvegarde. Le code de l'urbanisme laisse toutefois la possibilité dans des limites modérées de constructions nouvelles sous forme d'extension ou d'annexes, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ce qui est particulièrement adapté à la commune dont une fraction importante du patrimoine immobilier est située dans la zone N.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes, la construction d'annexes pour les constructions existantes, la réalisation d'une construction nouvelle sur des parcelles non construites ayant fait l'objet d'un CUB ou d'un PC valides, mais dont les droits n'ont pas été utilisés à la date d'approbation du projet PLU sont autorisés.

La zone N comprend une zone NE « Naturel et Economique » pour lequel il existe des règles spécifiques. Cette zone NE comprend deux domaines :

- le domaine de la Voisine situé au Sud-Est de la commune
- le domaine de Montjoye situé au Nord-Est de la commune, constitué des deux unités foncières situées de part et d'autre de la route intercommunale 44 (partie historique au sud, et nouvelle extension au Nord de la route)

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 (zone N) : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Tous les types d'affectations des sols et de constructions y compris campings, installations provisoires d'habitations légères de loisir, sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N 2.

Dans les zones humides avérées, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrié. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, les exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement



- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Article 2 (zone N) : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les marges de protection des lisières telles qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 2 des dispositions applicables en toutes zones.

Article N 2.1 - Dans l'ensemble de la zone, sont soumis à prescriptions :

- Les constructions et installations nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L151-11 du code de l'urbanisme) ;
 - Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel ;
 - Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone et que la forme et la couleur des ouvrages soient compatibles avec la perception des paysages naturels ou urbains.
 - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont en outre autorisés hors secteur NE

- L'aménagement des constructions existantes (à l'exception des hangars et constructions à ossature légère), sous réserve de l'application de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.
- Dans le cadre de ces aménagements, une extension des constructions existantes est autorisée à hauteur de 30% de la surface de plancher de chaque construction existante en zone N à la date d'approbation du PLU, sous la condition que la somme des surfaces des extensions ne dépasse pas la limite de 60 m² et dans le respect des autres dispositions du règlement de la zone. Ces extensions ne peuvent pas constituer de nouveaux logements.
- De nouvelles annexes aux constructions existantes, construites en une ou plusieurs fois, à condition



que leur superficie globale soit limitée à 50 m² d'emprise au sol et ne dépasse pas 30% de l'emprise des constructions existantes en zone N. Ces annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale qui peut ne pas être située dans la zone N

- La rénovation d'une construction existante « à ossature légère » mais sans extension reste possible, sous réserve de ne pas en modifier sa destination d'origine

Sont en outre autorisés dans les secteurs NE

– Les constructions et installations ou changement d'affectation de constructions existantes à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, publics ou privés (constructions nouvelles et extensions), qui appartiennent aux domaines sportif, éducatif, culturel, sanitaire, de loisir, d'hôtellerie, de séminaire et de tourisme d'affaire, et en particulier :

- établissements d'enseignement et de formation qui y sont liés ;
 - Hébergement, hôtellerie, séminaires ;
 - équipements nécessaires à l'exercice d'activité sportive, tribunes, vestiaires, salles de rencontre et réception, dispositifs divers d'éclairage, locaux pour activités médicales et de soins...
 - équipements de loisirs, de jeux, de détente ;
 - équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants ;
 - équipements socio-culturels et sanitaires ;
 - Aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
 - Les dépôts et stockages de matériaux à condition que ceux-ci soient nécessaires à la gestion et l'exploitation des équipements autorisés et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des sites et paysages.

Article N 2.2 - Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. À ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article N-5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments à protéger (vues remarquables et cônes de vue) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Soumise à des risques d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe, la commune est aussi concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI. En conséquence, il est



conseillé de procéder à des mesures de prévention sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions, en évitant notamment les sous-sols inondables ainsi que les obstacles au libre écoulement de l'eau

- Lors d'un dépôt de demande d'urbanisme, concernant l'une des zones humides avérées, il conviendra que le pétitionnaire fournisse lors du dépôt de son dossier du droit du sol une étude d'impact démontrant et fournissant la preuve que son projet ne porte pas d'atteinte irrémédiable ou importante à la zone humide (le pétitionnaire pourra avoir recours à un bureau d'étude pour les projets d'ampleur).
- Toute demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation ou de l'activité qui s'y exerce, d'être sources de nuisances dues notamment au bruit.

Article 3 (zone N) : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone N, le changement de destination des constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail est autorisé sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement.

Le changement de destination visant à augmenter le nombre de logements est interdit en zone N à l'exception de la zone NE.

Le changement de destination des annexes détachées du volume du bâtiment principal à destination de l'habitation est interdit, à l'exception de la zone NE.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 (zone N) : Implantation des constructions

Article N 4.1- Intégration des constructions

Dans la zone NE, les constructions nouvelles entièrement isolées ou les constructions s'insérant dans un milieu bâti doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent.

Article N 4.2- Emprise au sol des constructions

En zone N (hors zone NE) dans toute unité foncière où un droit de construction est autorisé, il est précisé que ce droit concerne une seule construction constituant un seul logement dont l'emprise au sol sera limitée à 150 m² ainsi qu'une ou plusieurs annexes selon les mêmes règles que pour les constructions existantes en zone N.

Dans les zones NE, pour chacun des 2 domaines, domaine de La Voisine et domaine de Montjoye, l'emprise au sol maximum des constructions futures ne peut excéder 5 % de l'emprise foncière du domaine concerné comprise dans la zone NE



Article N 4.3- Hauteurs des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur les niveaux situés au-dessus :

- Soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- Soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions (constructions neuves ou extensions) ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage, 6,50 m à l'acrotère pour les toits terrasses et 6 mètres à l'égout de toiture.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- Cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- Toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

La hauteur maximale autorisée des annexes non attenantes ne doit pas excéder 6m mètres au faîtage et 2,80 m mètres à l'égout de toiture ou 3,20 m à l'acrotère pour les annexes avec toits terrasses.

En zone NE, la hauteur maximale autorisée des constructions neuves pour les bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est portée à 12 mètres au faîtage, 9m50 à l'acrotère pour les toits terrasses et 9m à l'égout de toiture.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour les stades couverts et les mats d'éclairage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article N 4.4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons.

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres, mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Cette distance est portée à 20 m pour les routes départementales (distance mesurée depuis l'axe de la route).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait pas les règles de retrait.



Article N 4.5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves ou annexes non attenantes doivent s'implanter en retrait de 10 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes situées à moins de dix mètres de la limite séparative, la construction de l'extension ne devra pas diminuer le retrait existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement sans changement d'affectation (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 4 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues,
- Les nouvelles constructions réalisées sur l'emprise d'une construction démolie (en totalité ou en partie), après sinistre ou consécutivement à une autorisation de démolition, qui ne respecterait pas les règles de retrait.

Article N 4.6- Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait entre-elles égale à 10 m. Cette distance minimum est ramenée à 5 mètres si aucune des 2 façades en vis à vis ne comporte des ouvertures créant des vues.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des constructions ou parties de constructions est une annexe

Article 5 (zone N) : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le patrimoine de Clairefontaine-en-Yvelines est un atout indéniable quant à l'attractivité du village. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales représentées par les maisons rurales, les maisons de bourg et quelques fermes, et de l'architecture de villégiature de quelques maisons remarquables doit continuer à être préservé et mis en valeur. Ainsi, le règlement est soucieux du respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles sans pour autant exclure une architecture plus contemporaine parfaitement intégrée dans le site.

De manière générale, pour tout nouveau projet, on recherchera l'intégration et on préférera la cohérence à l'exception.

Le projet peut donc être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Pour l'ensemble des constructions, on se reportera plus généralement aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, que ce soit pour les matériaux ou les palettes de couleurs autorisées, pour les menuiseries et les portails, pour les enduits et pour les toitures, en fonction de la typologie de la maison. L'ensemble de ces recommandations sont disponibles sur le site du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, dans la rubrique « Architecture », à l'adresse :

<https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/documentation-telecharger>



Article N 5.1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

Les murs anciens en pierre existants, repérés et identifiés au document graphique du règlement doivent être restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

TOITURE ET COUVERTURE

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant sauf si l'ancien type de matériau n'existe plus. Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées. Les lucarnes créées reprennent les dimensions et le style des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau. S'il n'y a pas de lucarne existante, les lucarnes nouvellement créées seront placées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau et devront être conformes aux styles propres à l'Île de France.

Sont autorisés :

LUCARNES

- Les lucarnes jacobines, capucines, ou pendantes, selon les croquis ci-dessous :



lucarne jacobine,
en bâtière ou à
chevalet

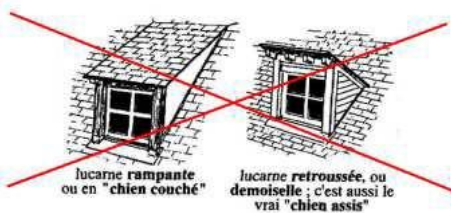


lucarne à croupe,
dite "capucine" ou
"à la capucine"



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière,
ou lucarne à foin

Sont interdits tous les autres types de lucarne (chien assis, chien couché, etc.).



- La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,20 mètres hors tout.
- La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,50 mètre.



Les châssis doivent être encastrés dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Ils doivent en outre respecter les règles suivantes :

- être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture ;
- avoir des dimensions qui n'excèdent pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut ;
- respecter une distance minimum de 1m entre deux châssis de toit (verticalement ou horizontalement). Il est donc interdit d'accoler plusieurs fenêtres de toit.

FAÇADE – OUVERTURES

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes. . .), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent. . .) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, celle-ci doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Les volets et les stores en PVC sont proscrits, à l'exception des stores pour les fenêtres de toit.

FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures. . .) sont restaurées à l'identique. La restauration des façades enduites au plâtre est réalisée au mortier de chaux à base de plâtre gros et de chaux grasse, au mortier de chaux aérienne ou au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.

Dans les autres cas, le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

Article N 5.2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article ne s'imposent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

CONTRAINTES SUR LES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN ALIGNEMENT DE VOIE

Sans objet.

LES SOUS-SOLS



Les sous-sols doivent être enterrés, le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 40 cm.

La cote du plancher du rez-de-chaussée n'exécède pas 40 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. Cette disposition pourra être adaptée en fonction des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont des formes simples, en harmonie avec les constructions environnantes.

TOITURE ET COUVERTURE

Généralement, les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à un, deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal. Les toits à très faible pente (de 0 à 15°) seront assimilés à des toitures terrasses.

Les pentes des appentis et des annexes ne devront pas excéder la pente du bâtiment principal.

Les toitures à très faible pente (de 0 à 15°) et les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve que :

- elles soient situées à une distance minimale de 30 m de la RD27
- elles soient situées par rapport à la limite séparative à une distance minimale égale à la hauteur maximale de la construction

Les couvertures doivent être de couleur uniforme en privilégiant les tuiles petit format, soit en tuiles plates traditionnelles (plus de 60 au m²), soit en tuiles mécaniques plates petit moule (22 au m² environ). Les couvertures en ardoises sont autorisées. Les tuiles mécaniques noires sont proscrites.

Les toitures des annexes isolées peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois). Les toitures des annexes attenantes aux bâtiments d'habitation devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment d'habitation.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, etc.) sont interdites.

Dans tous les cas, et quelle que soit la destination des bâtiments, les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée, fibrociment, et les toiles ou plaques shingle.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture, sauf pour les toits terrasses

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- Soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges. La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètres hors tout. Les lucarnes nouvellement créées devront être conformes aux styles propres à l'Île de France.

Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le tiers de la longueur du long pan.



- Soit par des châssis de toit situés dans le plan de la toiture ; ils sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Les châssis de toit nouvellement créés doivent en outre
 - être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture ;
 - avoir des dimensions qui n'excèdent pas 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut ;

FAÇADE – OUVERTURES

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits ou pierrés ou en bardage bois.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries sont talochés, grattés, ou utilisent des techniques plus traditionnelles telles que mentionnées dans le guide couleur du PNR. La couleur de ces enduits devra suivre les recommandations du guide couleur du PNR. On favorisera l'utilisation de matériaux naturels plutôt que l'emploi de peintures de façade.

Les maçonneries en pierre meulière sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles par assises horizontales et joints à fleur de pierre ou recouverts d'un enduit total. Les matériaux traditionnels employés pour les enduits sont le plâtre gros ou le mortier de chaux aérienne éteinte ou chaux hydraulique naturelle et de sable. Les joints entre les pierres ne doivent être ni creux, ni saillants, ni de couleur sombre.

CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS

Les dépendances (garages, remises, buanderies, abris de jardin, bûchers, abris de piscine, piscines, pergola, abris d'animaux) seront réalisées de préférence en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou en bois, à l'exception de la toiture.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.

Les vérandas, marquises, jardins d'hiver sont admis lorsqu'ils sont le fruit d'une recherche technique et esthétique; dans ce cas, les pentes peuvent être plus faibles que pour la couverture principale.

Article N 5.3- Les clôtures

La clôture sur rue est constituée :

- Soit d'un muret n'excédant pas une hauteur de 15cm,
 - surmonté d'une palissade constituée d'éléments verticaux non jointifs liés entre eux et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...



- ou surmonté d'un simple grillage et doublé ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

la hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80

- Soit d'une palissade en bois de 1,80m maximum constituée d'éléments verticaux non jointifs liés entre eux
- Soit d'un grillage métallique de 1,80m maximum doublé d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...
- Soit de lisses horizontales fixées à des poteaux bois. La hauteur des poteaux ne devant pas excéder 1m20, le nombre préférable de lisses étant égal à deux.

Sont proscrits :

- Les clôtures ganivelle type barrière châtaignier,
- les canisses, toile plastifiée, PVC, dalle béton, muret de parpaings non enduit, brande de bruyère ou tout autre ensemble de matériau hétéroclite ou disparate.

Les portails sont en bois ou en métal. La hauteur des piliers ne dépassera pas 2 m. Pour les couleurs autorisées on se reportera aux recommandations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Une toiture de protection deux pans au-dessus du portail peut être autorisée.

Sur les limites séparatives, les prescriptions sont identiques aux prescriptions concernant les clôtures sur rue, sauf pour les clôtures avec murets, dont la hauteur du muret peut être ramenée à 15cm.

Les clôtures adopteront un nuancier de type vert, gris, noir ou ton pierre le cas échéant.

Les blocs compteurs destinés aux concessionnaires de réseaux sont incorporés de préférence à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Afin de répondre à l'obligation de libre écoulement des eaux et de ruissellement, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer cette fonctionnalité.

Ces prescriptions ne sont applicables qu'en dehors des espaces concernés par les cônes de vue dont l'objet est de préserver les perspectives paysagères remarquables spécifiques du territoire communal.

Dans ces espaces concernés par les cônes de vue, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Soit un muret d'une hauteur n'excédant pas 15 cm, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, ou d'un grillage, l'ensemble doublé éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut. La hauteur de l'ensemble ne devant pas excéder 1m80.
- Soit un grillage métallique de 1,80m maximum doublée éventuellement d'une haie végétale limitée à 1m20 de haut.

Article N 5.4- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils doivent être implantés de préférence sur les constructions ; Concernant les traceurs (ou capteurs) solaires implantés au sol, ils sont autorisés, sous réserve de ne pas être visibles de la rue



ou de la voie publique.

- Dans un but de préservation architecturale et paysagère, l'implantation privilégiera les emplacements peu visibles depuis l'espace public, en privilégiant les annexes et les toitures plates.
- En outre, il est recommandé que les panneaux photovoltaïques soient non réfléchissants et de teinte uniforme pour les panneaux et cadres, et que les panneaux soient regroupés, formant une ligne ou un rectangle axé sur la façade et disposés au plus près de la gouttière.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

Article N 5.5- Qualité environnementale

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique. Ils ne peuvent pas être installés sur la façade côté rue principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

ANTENNES PARABOLIQUES

L'installation d'antennes paraboliques sera soumise à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible- ou la moins visible possible- depuis l'espace public.

On privilégiera la fibre si le quartier ou la rue en sont équipés.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront répondre aux normes en vigueur et prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Dans la mesure du possible :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.



STOCKAGE DES DECHETS

Sans objet



Article 6 (zone N) : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

SURFACES ÉCO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima 50 % de la superficie de l'unité foncière en N. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à un espace vierge de toute construction hors réseau.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite herbacée), des arbustes (arbustive) et des arbres (arborée). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière. Les haies, bosquets, alignements d'arbre, espaces végétalisés, jardins... seront conservés afin de maintenir la qualité biologique du milieu, permettre l'infiltration et limiter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des zones des domaines privés ou publics.

MARGE DE REcul

À l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux.

AIRES DE STATIONNEMENT EN SURFACE

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article 7 (zone N) : Stationnement

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

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, le nombre de place doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et des possibilités de stationnement existantes à proximité. Les places de stationnement extérieures, quelque-soit la destination de la construction, seront réalisées avec des matériaux perméables type « evergreen ».



Section 3 - équipements et réseaux

Article 8 (zone N) : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Plus particulièrement, et pour ce qui concerne la voirie départementale :

- les portails d'accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.
- pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD27, RD29 et RD72), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (service Voirie, unité études et travaux) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrance de permission de voirie par ce même service.

Article 9 (zone N) : Desserte par les réseaux

Article N 9.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article N 9.2- Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article N 9.3- Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.



Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle, avec pour objectif le zéro rejet.

Afin de renforcer la stabilité des sols, le coefficient d'infiltration ne pourra être inférieur à 0,7

Lorsque l'infiltration est jugée insuffisante, le projet doit gérer les eaux pluviales via les espaces verts ou via des ouvrages fondés sur la nature.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter la prescription de traitement des eaux pluviales à la parcelle est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont privilégiés aux autres solutions.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de caractéristique exceptionnelle.

Des contrôles sont réalisés par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Le débit de fuite devra être conforme au règlement des collectivités le plus contraignant (SAGE, RT78 ou commune de Clairefontaine).

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques conformes aux dispositions et règles du SAGE en vigueur. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement du SAGE en vigueur.

Article N 9.4 - Desserte électrique et desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Article N 9.5 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.